

VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ – TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA
EKONOMICKÁ FAKULTA

KATEDRA VEŘEJNÉ EKONOMIKY

Srovnání využití brownfieldů na území vybraných obcí

Comparison of Brownfields Exploitation on the Territory of Selected Municipalities

Student: Jiřina Snopková
Vedoucí bakalářské práce: Ing. Ivana Jánošíková, Ph.D.

Ostrava 2018

VŠB - Technická univerzita Ostrava
Ekonomická fakulta
Katedra veřejné ekonomiky

Zadání bakalářské práce

Student: **Jiřina Snopková**
Studijní program: B6202 Hospodářská politika a správa
Studijní obor: G202R055 Veřejná ekonomika a správa
Téma: Srovnání využití brownfieldů na území vybraných obcí
Comparison of Brownfields Exploitation on the Territory of Selected
Municipalities

Jazyk vypracování: čeština

Zásady pro vypracování:

1. Úvod
2. Brownfieldy v ČR
3. Analýza řešení vybraných brownfieldů Moravskoslezského kraje
4. Srovnání úspěšnosti vybraných obcí při revitalizaci brownfieldů
5. Závěr

Seznam použité literatury

Seznam zkratek

Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce

Seznam příloh

Přílohy

Seznam doporučené odborné literatury:

DOLEŽELOVÁ, Lucie. *Regenerace brownfieldů: vývoj politik a příklady realizací*. Praha: Ireas, Institut pro regionální politiku, 2015. 112 s. ISBN 978-80-86684-96-3.

PETRÍKOVÁ, D., M. FINKA a V. ONDREJIČKA, eds. *Brownfield redevelopment in the Visegrad countries*. Ostrava: VŠB-TU Ostrava, 2013. 91 s. ISBN 978-80-248-3125-1.

VOJVODÍKOVÁ, Barbara, ed. *Brownfieldy - a co s nimi souvisí*. Praha: European Science and Art Publishing, 2014. 138 s. ISBN 978-80-87504-23-9.

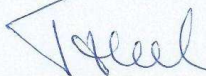
VOJVODÍKOVÁ, Barbara, ed. *Brownfieldy - cesta od minulosti do budoucnosti*. Praha: European Science and Art Publishing, 2013. 178 s. ISBN 978-80-87504-22-2.

Formální náležitosti a rozsah bakalářské práce stanoví pokyny pro vypracování zveřejněné na webových stránkách fakulty.

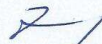
Vedoucí bakalářské práce: **Ing. Ivana Jánošíková, Ph.D.**

Datum zadání: 24.11.2017

Datum odevzdání: 11.05.2018



doc. Ing. Petr Tománek, CSc.
vedoucí katedry



prof. Dr. Ing. Zdeněk Zmeškal
děkan fakulty

Místopřísežné prohlášení

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci vypracovala samostatně s použitím literatury, kterou uvádím v příloženém seznamu.

V Ostravě dne 11. května 2018

A handwritten signature in cursive script, reading "Jiřina Snopková", written over a dotted line.

Jiřina Snopková

Poděkování

Ráda bych poděkovala paní Ing. Ivaně Jánošíkové, Ph.D. za její ochotu, cenné rady a připomínky, které mi pomohly při zpracování této bakalářské práce. Rovněž také děkuji manželovi za podporu při studiu.

Obsah

1	Úvod.....	3
2	Brownfieldy v ČR.....	4
2.1	Pojem „brownfield“	4
2.2	Problémy lokalit brownfieldů	5
2.2.1	Ekologická zátěž brownfieldů	6
2.3	Typologie brownfieldů	6
2.3.1	Dělení dle původu vzniku	6
2.3.2	Dělení dle ekonomické atraktivity	8
2.3.3	Dělení podle rozsahu	9
2.3.4	Typy brownfieldů podle existující databáze	10
2.4	Pojmy spojené s procesem odstranění, přeměny a nového využití brownfieldů.....	11
2.4.1	Proces regenerace brownfieldů	12
2.5	Současné překážky regenerace brownfieldů.....	14
2.6	Česká republika a regenerace brownfieldů.....	15
2.6.1	Národní strategie regenerace brownfieldů	16
2.6.2	Hlavní aktéři regenerací brownfieldů.....	17
2.7	Legislativa brownfieldů	19
2.7.1	Vlastnictví brownfieldů.....	19
2.7.2	Územní plánování a stavební řád	19
2.7.3	Životní prostředí	20
2.8	Financování regenerace brownfieldů.....	20
2.8.2	Public Private Partnership (PPP).....	23
2.8.3	Soukromé zdroje	23
3	Analýza řešení vybraných brownfieldů Moravskoslezského kraje	24
3.1	Instituce zabývající se problematikou brownfieldů v kraji	25
3.2	Okres Ostrava-město	26
3.2.1	Průmyslový brownfield	27
3.2.2	Zemědělský brownfield.....	33

3.2.3	Brownfield občanské vybavenosti a bydlení.....	33
3.2.4	Kulturní památka.....	35
3.3	Okres Karviná.....	35
3.3.1	Kulturní památka.....	36
3.3.2	Průmyslový brownfield	37
3.3.3	Brownfield občanské vybavenosti a bydlení.....	38
3.3.4	Zemědělský brownfield.....	38
3.4	Okres Frýdek-Místek	40
3.4.1	Vojenský brownfield	40
3.4.2	Průmyslový brownfield	41
3.4.3	Kulturní památka.....	42
4	Srovnání úspěšnosti vybraných obcí při revitalizaci brownfieldů.....	43
4.1	Havířov	43
4.2	Horní Suchá	44
4.3	Faktory ovlivňující úspěšnost revitalizace	44
4.3.1	Náklady na regeneraci	44
4.3.2	Majetkoprávní vztahy.....	46
4.3.3	Ekologická zátěž	46
4.3.4	Dopravní dostupnost	47
4.3.5	Budoucí využití	48
4.3.6	Lokalizace v rámci kraje	50
4.3.7	Atraktivita lokality	51
4.4	Celkové zhodnocení a doporučení.....	52
5	Závěr.....	53
	Seznam použité literatury	55
	Seznam zkratk.....	61

1 Úvod

Termín brownfield je dnes často používán a dotýká se několika odvětví. Brownfieldy nejsou problémem pouze v České republice, ale i ve Francii, Spojeném království, USA a dalších průmyslových zemích. V západní Evropě jsou za brownfieldy považovány i skládky odpadu, kde dochází ke kontaminaci půdy a ostatních složek životního prostředí.

Problémy spojené s revitalizací objektů brownfieldů jsou řešitelné. Od realizace projektu investory odrazují vysoké náklady. Tyto objekty však často po odstranění starých zátěží disponují komparativními výhodami. Nejčastěji to bývá dobrá infrastruktura, například dobrá dopravní dostupnost, existující inženýrské sítě, dostupnost školených pracovních sil, jedním slovem pozitivní externality jinak defektního území. (Kadeřábková, 2009)

První kapitola Brownfieldy v ČR shrnuje problematiku lokalit brownfieldů. Obsahuje nejen pojmosloví, ale také se zabývá faktory, které brání investorům při obnově. Součástí je i náhled, jak se k problematice staví Česká republika a způsoby financování jejich obnovy.

Druhá kapitola se zaměřuje na vybrané lokality brownfieldů, které se nachází na území Moravskoslezského kraje, zejména v okresech Ostrava-město, Karviná a Frýdek-Místek. V kapitole jsou popsány vybrané využití i nevyužití brownfieldy v dané oblasti a jejich výběr je na základě vlastního uvážení. V kapitole jsou uváděny příklady různých druhů brownfieldů.

Poslední kapitola je praktickou částí bakalářské práce, bude provedeno hodnocení vybraných obcí s pomocí faktorů, které mají rozhodující vliv na úspěšnost revitalizace.

Cílem bakalářské práce je srovnat využití lokalit brownfieldů na území vybraných obcí pomocí různých kritérií. Dílčím cílem, který povede k naplnění hlavního cíle, je analýza využití konkrétních brownfieldů v Moravskoslezském kraji. V bakalářské práci je využita metoda sběru dat z dostupných publikací, dále jsou použity metody popisu a srovnání.

2 Brownfieldy v ČR

V západní Evropě se od konce 70. let a ve východní Evropě se zpožděním dvaceti let objevují plochy a objekty převážně v průmyslových oblastech, které jsou rekultivovány nebo se pro ně hledá další využití. (Doleželová, 2015)

2.1 Pojem „brownfield“

Termín „brownfield“, resp. „brownfield sites“, je převzat z anglického jazyka a představuje staré, nevyužité nebo ekonomicky nedostatečně efektivně využívané průmyslové a logistické zóny, komerční nebo obytné objekty. „Hnědá pole“, jak zní doslovný překlad, není v České republice používán a česká terminologie není v této oblasti prozatím sjednocena. Ministerstvo pro místní rozvoj užívá výraz „deprimující zóny“, přičemž Ministerstvo životního prostředí označuje brownfieldy jako tzv. narušené pozemky. V oficiálních dokumentech i v neformální komunikaci se pro svou krátkost a nezaměnitelnost nejčastěji používá přímo tento anglický termín, tedy brownfield. Pozitivem tohoto pojmu je také skutečnost, že jej lze s výhodou použít při vyhledávání informací ve světových webových vyhledávačích. (Kadeřábková, 2009)

Obecně jako brownfieldy označujeme ty komplexy, které ztrácejí nebo již ztratily své původní funkční využití. Obvykle se nachází v blízkosti sídelních útvarů (v centru nebo na okraji, výjimečně i mimo něj), dosahují větší rozlohy a v převážné míře jsou nositeli ekologické zátěže. Jde především o bývalé průmyslové areály, krajinu poškozenou těžbou a mezi brownfieldy lze zařadit i opuštěné vojenské komplexy. V poměrně velkém rozsahu postihl stejný osud i řadu zemědělských areálů, kterými jsou např. velkokapacitní kravíny, silážní jámy, seníky apod. Zvláštní skupinu venkovských brownfieldů představují také bývalé kulturní domy. Tyto betonové stavby postavené v době socialismu jsou v současné době někdy provozovány jako pohostinská zařízení. V řadě obcí pro tyto budovy nemají využití a dále chátrají. (Kadeřábková, 2009)

Nemovitosti typu brownfieldu představují někdy zásadní problém a překážku pro další rozvoj obcí, měst i celých regionů směrem k udržitelnosti. Vyznačují se v převážné míře složitými majetkoprávními vztahy, zdevastovanými výrobními nebo jinými budovami. V řadě případů slouží brownfieldy jako nepovolené skládky odpadů, často obsahují i nebezpečné odpady, které byly v minulých letech na pozemcích kumulovány a uloženy. Významné riziko představují vysloužilé části strojního a technologického vybavení, které mohou obsahovat náplně s chemickými sloučeninami a představují vážné riziko pro člověka a životní prostředí. Okolí brownfieldů bývá často neobydleno nebo je často osídleno bezdomovci. V takových

případech jde o oblasti, které představují rizika – bezpečnostní, zdravotní a jiné. (Kadeřábková, 2009)

Negativa spojená s lokalitami brownfieldů odrazují potenciální investory od jejich využití. Proto upřednostňují tzv. „greenfield“, neboli zelenou louku, která často představuje levnější variantu, menší časové nároky a nižší rizika.

2.2 Problémy lokalit brownfieldů

Kadeřábková (2009) rozděluje problémy, které souvisí se samotnou existencí brownfieldů do pěti okruhů na ekonomické, finanční, ekologické, územní a sociální.

Problémy ekonomického typu se projevují ve zhoršení podnikatelského prostředí a ztrátou atraktivity území nejen pro investory a obyvatelstvo, ale zároveň i pro návštěvníky města, což ohrožuje i rozvoj cestovního ruchu v dané oblasti.

Za **finanční problémy** pokládáme většinou pokles daňové základny a riziko schopnosti financovat veřejné statky, pokles výnosů z místních poplatků a mimořádných příjmů obcí např. sponzorských darů.

S existencí brownfieldů často souvisí **ekologické problémy** v podobě znečištění podzemních vod, kontaminace půdy, horninového prostředí a ekologických škod.

Mezi **územní problémy** řadíme podporování nové výstavby a deprivaci okolí.

Vyšší nezaměstnanost a zvýšená potřeba sociálních dávek je spojena s existencí lokalit brownfieldů. Tyto problémy souvisí se **sociálními problémy** v těchto lokalitách, stejně jako vyšší kriminalita.

Problém brownfieldů má proto vedle dimenze ekonomické, ekologické a územní také rovinu sociálně psychologickou, a proto je nezbytné k jeho analýze a hledání cest k jeho řešení přistupovat s respektováním všech uvedených hledisek. Brownfieldy se proto stávají jednou z tematických priorit regionálního rozvoje na místní úrovni. Regionální politika, zvláště ta její část, která je realizována na národní úrovni, se zaměřuje na revitalizaci velkoplošných území (např. vojenských prostorů, území postižených hornickou činností aj.). Některé z doprovodných jevů řeší i další politiky, např. politika životního prostředí usilující o odstranění starých zátěží či průmyslová politika, která se snaží o opětovné zapojení lokalit a areálů do produkčního procesu. (Kadeřábková, 2009)

2.2.1 Ekologická zátěž brownfieldů

Existence ekologické zátěže způsobuje potíže při opětovném využití lokalit brownfieldů a to tam, kde je nutná změna využití. Odstraňování zátěží je velmi nákladná záležitost a tyto částky na sanaci možné investory odrazují od záměrů. Brownfieldy rozdělujeme do tří typů podle ekologické zátěže.

a) Bez ekologické zátěže

Jedná se o lokality, kde byl proveden průzkum a ekologická analýza zátěž neprokázala. Takové brownfieldy jsou v lokalitách, které jsou lákavé pro soukromé investory.

b) S předpokládanou ekologickou zátěží

Jde o objekty, u kterých nebyla provedena ekologická analýza, ale vzhledem k předchozímu využití se s ekologickou zátěží počítá. Jedná se většinou o objekty, které dříve sloužily k průmyslové výrobě nebo k těžbě uhlí.

c) S existující ekologickou zátěží

U této skupiny brownfieldů byla provedena ekologická analýza, která ekologickou zátěž prokázala. (Šilhánková, 2006)

2.3 Typologie brownfieldů

Existují různá hodnotící kritéria, podle kterých objekty brownfieldů řadíme do jednotlivých kategorií. Brownfieldy rozdělujeme podle vzniku objektů a ekonomické atraktivity.

2.3.1 Dělení dle původu vzniku

Dle Kadeřábková (2009, s.6), „jsou území brownfieldů do jisté míry poznamenány historickým vývojem a lokalitou výskytu a oblast možností budoucího využití je z tohoto důvodu limitována“. Lokality brownfieldů Kadeřábková (2009) rozdělují do šesti skupin:

- pozůstatky ukončené důlní činnosti těžby nerostných surovin,
- nevyužívané průmyslové zóny v urbanizovaném území,
- nevyužívané objekty Českých drah a Správy železniční dopravní cesty,
- nevyužívané administrativní objekty ve vnitřních zónách měst,
- nevyužívané zemědělské objekty,
- nevyužívané objekty ozbrojených složek.

Pozůstatky ukončené důlní činnosti těžby nerostných surovin

Uvažujeme-li o dalším využití tohoto brownfieldu, musíme počítat s tím, že tato území jsou často (ne vždy) spojována s ekologickou zátěží. Předchozí procesy zanechaly nejen na tomto území, ale i na nemovitostech, následky. Proto je nutné nejdříve vyřešit ekologické znečištění a provést asanaci území. (Kadeřábková, 2015; Šilhánková, 2006)

Nevyužívané průmyslové zóny v urbanizovaném území

Vznik těchto lokalit je úzce spjat se změnou orientace českého průmyslu. Odklon od těžkého průmyslu znamenal zaměření se na produkci spotřebního zboží, informační techniky a automobilový průmysl.

Nevyužívané objekty Českých drah a Správy železniční dopravní cesty

U budov, které spadají do majetku Českých drah a Správy železniční dopravní cesty, je velkým problémem nekompletní inventarizace a jeho nedostatečné ocenění. Nedostatek finančních prostředků způsobil, že řada objektů není dlouhodobě udržována a nachází se v tak špatném technickém stavu, že by měly být určeny k demolici.

Nevyužívané administrativní objekty ve vnitřních zónách měst

Tento typ brownfieldů představují budovy, na jejichž údržbu a provoz neměla obec finanční prostředky a nenašla nového majitele, který by využil stávající prostory. Kadeřábková (2009, s. 6) uvádí, že tyto budovy vznikají „při rychle probíhajících změnách strukturního a funkčního uspořádání urbanizovaného území.“

Nevyužívané zemědělské objekty

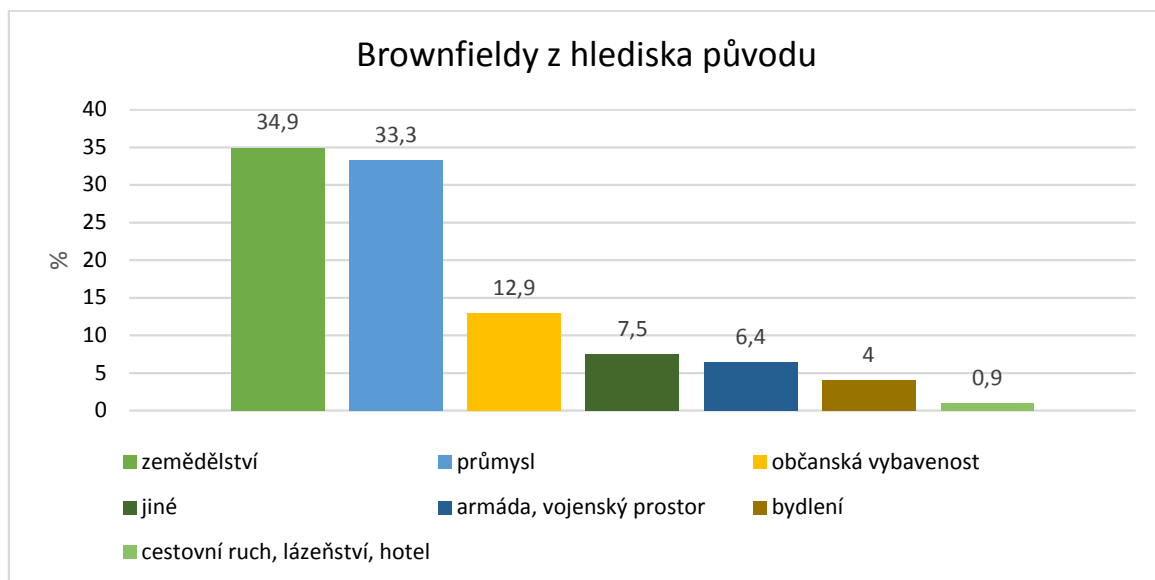
V České republice pochází nejvíce objektů brownfieldů ze zemědělského sektoru. Po roce 1989 došlo k transformaci českého zemědělství, následovalo narovnání vlastnických vztahů a regulace produkce. Typickým příkladem brownfieldu tohoto typu jsou areály JZD (Jednotných zemědělských družstev), které z důvodu neatraktivitu této lokality zůstávají nevyužité a postupně chátrají.

Nevyužívané objekty ozbrojených složek

Existují dva hlavní důvody vzniku tohoto typu brownfieldu. Za prvé je zde souvislost s odchodem Sovětských vojsk z České republiky, po kterých zůstaly zdevastované budovy a prostory, které mohou obsahovat nebezpečné vojenské materiály. Dalším důvodem je reforma

ozbrojených sil. Ta představovala profesionalizaci armády, postupné snížení zaměstnanců a následovalo i zrušení posádek ve zhruba 90 obcích. Jednalo se např. o města Bruntál, Jeseník, Olomouc aj. (Šilhánková, 2006)

Obrázek č. 2.3.1 Brownfieldy z hlediska původu



Zdroj: KADEŘÁBKOVÁ, 2009, vlastní zpracování

2.3.2 Dělení dle ekonomické atraktivity

Existuje několik faktorů, které ovlivňují ekonomickou atraktivitu území. Rozhodujícím faktorem je beze sporu umístění lokality. Do objektů umístěných v lokalitě, která je atraktivní pro investory, není třeba investovat veřejné prostředky. Jedná se o lokality, které se nachází v centrech měst a lokality, které jsou umístěny dále od centra města. Plochy odpovídající charakteristice brownfieldu leží v okrajových částech měst. Objekty jsou lokalizovány mimo urbanizovanou část území. Ve většině případů se jedná o opuštěné zemědělské areály. Pokud chceme zatraktivnit taková území, musíme investovat z veřejných zdrojů.

Kadeřábková (2009, s. 8) uvádí, že důležitý faktor představuje také celková sociální úroveň a míra vzdělanosti obyvatelstva a možnost propagace lokality.

Podle možnosti ekonomiky řešit tyto projekty s pomocí prostředků soukromých investorů nebo státu jako regulátora trhu rozdělujeme brownfieldy do pěti skupin:

- projekty s nulovou bilancí,
- projekty s mírnou podporou,

- nekomerční projekty,
- nebezpečné projekty,
- ostatní projekty.

Projekty s nulovou bilancí

O tuto skupinu brownfieldů se postará samotný trh díky dobré lokaci. U těchto projektů není nutná investice z veřejných prostředků. V anglosaské literatuře se takové projekty označují jako „whitefields“ (bílá pole).

Projekty s mírnou podporou

Brownfielddy zastoupené v této skupině se nenachází v tak lukrativní lokalitě, jako v předešlé skupině. U těchto projektů je vyžadována spolupráce veřejných a soukromých investic v poměru 1:5. Tento poměr se považuje za jeden z hlavních indikátorů efektivnosti. Dalším kritériem je počet nově vzniklých pracovních míst. V překladu z angličtiny jsou projekty označovány jako „greyfields“ (šedá pole).

Nekomerční projekty

V této skupině je nutné počítat s vyšší investicí z veřejných prostředků. Obvykle se jedná o poměr 1:1 až 1:4. Pro financování nekomerčních projektů je možné využít i grantů strukturálních fondů z EU nebo národních rozvojových programů.

Nebezpečné projekty

Tato skupina brownfieldů se nachází většinou v havarijním stavu, který může ohrožovat životní prostředí a lidské zdraví. Pokud není nalezen viník škod, jsou škody odstraněny z veřejných prostředků.

Ostatní projekty

Existence brownfieldů v nekomerčních oblastech je zapříčiněna převahou nabídky nad poptávkou. Vzhledem k lokalitě území je z dlouhodobého hlediska nízká možnost nového a funkčního využití. (Kadeřábková, 2009)

2.3.3 Dělení podle rozsahu

Šilhánková (2006) rozděluje lokality brownfieldů dle rozsahu na čtyři skupiny. Rozhodujícím kritériem je plocha, kterou zaujímají.

Tabulka 2.3.3: Dělení brownfieldů podle rozsahu

malé	do 1 ha
středně rozsáhlé	do 10 ha
velmi rozsáhlé	100 a více ha
obzvláště rozsáhlé	v řádech několika km ²

Zdroj: ŠILHÁNKOVÁ, 2006, vlastní zpracování

2.3.4 Typy brownfieldů podle existující databáze

Existuje několik přístupů ke kategorizaci existujících brownfieldů. Tento přístup se zaměřuje spíše na investory. (Stalmachová, 2012)

- a) **Typ 1a** – lokality, které nejsou pravděpodobně kontaminované (nebo jen minimálně), jsou dobře umístěné a je na nich málo objektů nebo jsou bez objektů.
- b) **Typ 1b** – lokality, které nejsou pravděpodobně kontaminované (nebo jen minimálně), jsou dobře umístěné a je na nich velké množství objektů.
- c) **Typ 2a** – lokality, které nejsou pravděpodobně kontaminované (nebo jen minimálně), nejsou dobře umístěné a je na nich málo objektů nebo jsou bez objektů.
- d) **Typ 2b** – lokality, které nejsou pravděpodobně kontaminované (nebo jen minimálně), nejsou dobře umístěné a je na nich velké množství objektů.
- e) **Typ 3a** – lokality, které jsou pravděpodobně silně kontaminované, jsou dobře umístěné a je na nich málo objektů nebo jsou bez objektů.
- f) **Typ 3b** – lokality, které jsou pravděpodobně silně kontaminované, jsou dobře umístěné a je na nich velké množství objektů.
- g) **Typ 4a** – lokality, které jsou pravděpodobně silně kontaminované, nejsou dobře umístěné a je na nich málo objektů nebo jsou bez objektů.
- h) **Typ 4b** – lokality, které jsou pravděpodobně silně kontaminované, nejsou dobře umístěné a je na nich velké množství objektů.

2.4 Pojmy spojené s procesem odstranění, přeměny a nového využití brownfieldů

Abychom porozuměli procesu odstranění, přeměny a nového využití brownfieldů, je důležité znát význam pojmů obnova, revitalizace, regenerace, přestavba, asanace a rekonverze.

Nejstarší termín spojovaný se změnami prostředí je **obnova**. Nejčastěji se používá ve spojení s mimořádnými událostmi jako jsou válečné konflikty a přírodní katastrofy, při kterých docházelo ke zničení měst nebo jejich částí. Zásahy, které probíhaly v České republice od 2. světové války do 90. let, pod označením „obnova“ s sebou nesly necitlivé zásahy do historických urbánních struktur. Proto byl ze společensko-politických důvodů nahrazen termínem revitalizace. Šilhánková (2006, s.28) pojem revitalizace označuje jako „proces, tj. soubor činností, které při užití standardizovaného postupu a užití stanovených materiálů povedou k oživení neadekvátně využívaného nebo nerozvinutého městského prostředí“.

Revitalizace obvykle probíhá v těch částech měst, kde dochází pouze k přirozenému chátrání, tj. bez zásahů vyšší ničivé síly. Podle stupně zchátralosti lokality dělíme revitalizaci na modernizaci, regeneraci, gentrifikaci, dostavbu, přestavbu a asanaci.

V současnosti nejrozšířenější druh revitalizace u nás je **regenerace**. Ta je spojena s očištěním struktury od nevhodných způsobů využití a nalezení vhodného funkčního využití pozemku nebo objektu. Regenerace často probíhá formou demolice starých objektů, odstraněním ekologických zátěží nebo dekontaminací pozemků.

Přestavba je formou revitalizace, kterou se řeší neadekvátní využití objektů, zlepšení stavu objektů a zlepšení stavu životního prostředí. Přestavbou dochází k doplnění původních struktur pomocí výstavby nových objektů.

Asanace je nejstarší formou revitalizace a v současnosti je na útlumu. Při asanaci se provádí rozsáhlé stavební úpravy, často se jedná o demolice objektů a poté následuje nová výstavba. V oblastech průmyslových nebo vojenských brownfieldů jsou asanační úpravy nezbytné pro jejich znovuzapojení do života měst. Zkušenosti z minulých let jsou ve většině případů považovány za nežádoucí, protože často mění radikálně strukturu města. Asanace byla v minulosti záminkou pro zničení a odstranění památek. Příkladem je město Prostějov, kde v 70. letech 20. století došlo ke zboření zbytků židovského města. (Šilhánková, 2006; Wikipedia, 2018)

Rekonverze je zcela specifický termín. V našich podmínkách chápeme rekonverzi jako „nové využití objektu“, který již neplní původní funkci. Takovým příkladem úspěšné rekonverze je areál dolu Hlubina. V současnosti je Hlubina centrem kultury a vzdělávání s nově zrekonstruovanými budovami, které dříve sloužily k dobývání uhlí. (Šilhánková, 2006)

2.4.1 Proces regenerace brownfieldů

Jednotlivé kroky představující proces regenerace brownfieldů rozděluje Bergatt Jackson (2006) na tyto fáze.

- 1) **Rekultivace** – jde o obnovu podmínek lokality, které odpovídají podmínkám greenfield. Náklady mohou být vysoké, jestliže nebyly uhrazeny developerem, pak je rozhodující úhrada z veřejných zdrojů. Bez působení a financování veřejného sektoru v tomto stádiu je nepravděpodobné, že se rekultivace podaří.
- 2) **Definování cílů projektu a příprava** – v této fázi se provádí analýza rizik a ohodnocení lokality, poté následuje příprava programu prací, dochází k zajištění financování a všech potřebných povolení. Dalším krokem je vyhlášení výběrového řízení, kde probíhá výběr a schválení dodavatelů. Všechny kroky vedoucí k přípravě objektu musí být provedeny a odsouhlaseny příslušnými orgány předtím, než budou zahájeny jakékoli práce. V průběhu této fáze je důležité setřít si předpisy v oblasti životního prostředí.
- 3) **Demolice a asanace** – tato fáze zahrnuje demolici budov, které nevyhovují budoucímu využití. Nákladnou položku představuje odstranění podzemních budov a likvidace nebezpečných odpadů, kde je nutné komplexně splnit požadavky z oblasti ochrany životního prostředí.
- 4) **Dekontaminace** – tato fáze představuje vyčištění, odstranění nebo uložení kontaminované zeminy, vyčištění podzemních vod, případně odstranění nebo vyčištění odpadů z předcházejícího užívání. V případě, že se jedná o kontaminovanou lokalitu, bude velkou část nákladů tvořit právě tato fáze regenerace. Období dekontaminace může být poměrně dlouhé, trvající i několik let, a proto je vhodné přistoupit k rozfázování.
- 5) **Obnova a terénní práce** – proces obnovy zahrnuje stabilizaci terénu (pokud je to nutné) a terénní úpravy lokality (např. zatravnění ploch, výsadba stromů). Jde o klíčové aktivity pro atraktivnost a prodejnost, které závisí na stavu staveniště a také na plánovaném novém využití.
- 6) **Nová výstavba** – v této fázi se jedná o dokončení přeměny nevyužitého brownfieldu na lokalitu, která může být plně využívána. Nová výstavba může být prováděna veřejným

sektorem, soukromým sektorem nebo prostřednictvím přístupu PPP. Některé veřejné investice lze použít pro projekty soukromého sektoru (např. infrastruktura).

- 7) **Infrastruktura a služby** – v této fázi jde o opravu nebo výstavbu přístupové komunikace, komunikace na stavenišťě, parkovišťě, veřejné osvětlení, kanalizace, dále pak zásobování vodou, elektřina, plyn a další služby. Některé položky mohou být zajišťovány ve fázi obnovy a jejich náklady mohou být hrazeny obcemi nebo veřejnými službami.
- 8) **Výstavba objektů** – v této fázi jde o běžné projekty výstavby. V úvahu přichází v těch případech, kdy veřejný sektor má zájem užívat budovy, při výstavbě budov určených k prodeji nebo k pronájmu a v případech kdy nebyl nalezen vhodný investor.
- 9) **Provoz a údržba** – tato fáze je nutná v případě, kdy budou budovy pronajímány. Rozhodující jsou v této fázi místní zastupitelské orgány, a to zejména tehdy pokud příjmy z pronájmu jsou nízké v důsledku selhání trhu, je nutná veřejná podpora.

Proces regenerace brownfieldů lze definovat ve formě postupných hlavních kroků či fází s jejich specifickými úkoly. Definice takového systému neznamená, že proces regenerace brownfieldů sleduje celou strukturu následujících fází stejným způsobem.

- **Benchmarking** (stanovení srovnávacích kritérií a hodnot) se vztahuje k prvním dvěma krokům navrženého přístupu. Obsahuje využívání retrospektivních metod, které pomáhají řešit současnou situaci konkrétního brownfieldu.
 - 1) Analýza problémů a potenciálu – jde o diagnózu konkrétního brownfieldu, obsahující SWOT analýzu a klíčové problémy ekonomického, environmentálního nebo sociálního charakteru.
 - 2) Analýza vlastníků a formulace rámce pro spolupráci.
- **Fáze tvorby vizí** pomáhá budovat scénáře a strategické koncepty pro proces regenerace na konkrétních brownfieldech, které byly zjištěny v přecházející fázi. Tato fáze vychází z potenciálu charakteristiky brownfieldu.
 - 3) Analýza cílů a alternativ se zaměřuje na vypracování scénářů, workshopy a predikce.
- **Fáze předvídání** zahrnuje dva kroky plánování a programování, ty spoléhají na techniky zaměřené na budoucnost. Krok **plánování** staví proti sobě alternativy a scénáře, které byly vypracovány v předchozí fázi a je nutná vzájemná souhra mezi fází

tvorby vizí a krokem plánování, tak aby se dosáhlo přesnějšího rozhodnutí o budoucích scénářích a odpovědných strategiích. Spojení cílů a priorit může zabezpečit úspěšný proces revitalizace. Krok **programování** můžeme chápat jako krok integrující strategie a částečné strategie na základě systému navzájem provázaných aktivit.

- 4) Příprava plánů a sladění zájmů – jde o sladění společných cílů, definování priorit a přípravy strategie.
 - 5) Formulování programu a negociace – jde o definování činností, prostředků, indikátorů, vstupů.
- **Fáze implementace** – realizuje navrhovaná opatření a koordinaci aktivit a opatření mezi dotčenými subjekty v reálném čase a prostoru, v souladu s rozvojovým plánem.
 - 6) Implementace navržených opatření (metody managementu projektu).
 - **Fáze monitorování a úpravy** se skládá z několika kroků – krok monitorování programu **implementace**, který zkoumá a hodnotí proces implementace a na základě retrospektivních metod stanoví, jestli byl projekt regenerace úspěšný či nikoli. Krok **monitoringu trvalého rozvoje** dlouhodobě zkoumá proces urbanistického rozvoje. Poslední krok **úprav a přizpůsobování** obsahuje ty kroky, které přebírají a prověřují implementační aktivity a rozvojové strategie, které představují výstupy z monitoringu a postupu implementace.
 - 7) Monitoring implementace programu – zkoumá a hodnotí proces implementace a poskytuje zpětnou vazbu.
 - 8) Monitoring trvalého rozvoje (posouzení udržitelnosti rozvoje).
 - 9) Úprava strategií podle výsledků monitoringu. (Petríková, 2006)

2.5 Současné překážky regenerace brownfieldů

Regionální rozvojová agentura jižní Moravy ve své situační zprávě (RRAJM,2005) rozděluje současné překážky v ČR při regeneraci postižených lokalit typu brownfield.

Překážky charakteru společensko-politického

V oblasti společenského vědomí a politické poptávky se za hlavní překážku považuje nedostatečná stimulace k řešení problému. Důvodem je společenské podceňování brownfieldů, které jsou vnímány především jako estetický problém a bez vědomí všech jejich negativních externalit. Dalším důvodem je přeceňování rizik a potíží spojených s regenerací brownfieldů,

k tomu ještě přidejme čtyřleté volební období, během kterého projekty regenerace brownfieldů nelze časově zvládnout.

Překážky charakteru ekonomického

V ČR je překážkou ekonomického charakteru nedostatečná zkušenost s používáním ekonomických nástrojů pro rozdělení a sdílení finanční náročnosti procesů regenerace brownfieldů, také dodržování kodifikovaných limitů veřejné podpory. Další překážky představují nerozvinuté nepřímé ekonomické motivační nástroje formou daňových pobídek. Málo rozvinutý trh s nemovitostmi (s výjimkou hlavního města Prahy) je další překážka, kterou při svém rozvoji deformuje masivní vládní podpora investic na greenfieldech.

Překážky charakteru legislativního

Za velkou překážku legislativního charakteru se považuje obtížná vymahatelnost práva a zdoluhavost povolovacích řízení. Další překážkou je nejasná problematika zodpovědnosti za staré kontaminace, jejich odstraňování a také nedostatečné právní zajištění procesu regenerace brownfieldů obecně. Také schází legislativní podpora propojení územně plánovací dokumentace s širšími plány regionálního případně obecního rozvoje do systému efektivního a motivujícího prostorového plánování, které budou respektovat zásady dlouhodobé udržitelnosti.

Překážky charakteru manažerského

Zásadní překážkou manažerského charakteru je jeho nedostatečné institucionální zázemí. Při procesu regenerace brownfieldů se klade důraz na jeho multidisciplinárnost a sektorové přesahy a s tím souvisí také dosti neuspokojivá komunikace. Jako obecný problém se označuje absence koncepčních, systémových a strategických přístupů v aktivitách místního rozvoje. Velké manažerské chyby vycházejí z podobných politických tlaků a převaze nesystémového upřednostňování významu finančních nástrojů veřejné podpory před těmi nefinančními.

2.6 Česká republika a regenerace brownfieldů

V ČR je problematika brownfieldů spojována s transformací hospodářství a restrukturalizací ekonomiky po roce 1989. Po tomto roce dochází k útlumu tradičních

průmyslových odvětví, mezi které patří textilní průmysl, výroba skla a porcelánu, hutní průmysl, těžba nerostných surovin a další. V této době také dochází k poklesu zaměstnanosti v primárním a sekundárním sektoru a k přesunu pracovní síly do terciárního sektoru.

Brownfieldy se v České republice vyskytují celoplošně, vysoká koncentrace je zejména v průmyslových oblastech. Od 19. století se u nás kromě průmyslu rozvíjelo i zemědělství, a s tím souvisí i specifická skupina brownfieldů ve venkovských oblastech. Téměř polovina brownfieldů leží na území obcí, které mají do dvou tisíc obyvatel. Podle Doleželová (2015) se problém s vlastnickými právy danými privatizacemi a restitucemi majetku týká nejčastěji právě zemědělských brownfieldů. (Doleželová, 2015)

K dosažení cíle vyšší míry sociální a ekonomické soudržnosti je nutná změna přístupu k problematice brownfieldů. Je třeba nahlížet na ni komplexně, a to si uvědomily i ústřední orgány. Vznikly tím programy k analýze jednotlivých brownfieldů. V letech 2005 – 2007 Agentura CzechInvest a jednotlivé kraje spolupracovali na projektu, který nesl název „Vyhledávací studie pro lokalizaci brownfields“ (dále jen Vyhledávací studie). Na základě této studie vznikl přehled brownfieldů v České republice a byl podkladem pro vznik Národní strategie regenerace brownfieldů.

2.6.1 Národní strategie regenerace brownfieldů

V roce 2007 vznikla v České republice „Národní strategie regenerace brownfieldů“ (dále jen Strategie), kterou neustále aktualizuje agentura CzechInvest. Ta na svých webových stránkách uvádí, že vizí Strategie je: „oživení území, rozšíření nabídky pro podnikatele, zlepšení životního prostředí ve všech jeho složkách a dosažení efektivního využití dříve zanedbaného území s ohledem na tvorbu kvalitní struktury osídlení i krajiny, při respektování kulturně-historických, ekonomických, ekologických i sociálních hledisek“. (MPO, 2017)

Nástrojem Strategie je „Národní databáze brownfieldů“ (dále jen Databáze), která eviduje vybrané lokality odpovídající definici brownfieldu. Jejím účelem je poskytovat přehled o počtu, charakteru a vývoji brownfieldů. Databáze je rozdělena na veřejnou a neveřejnou část. Veřejná část slouží především jako nabídka lokalit pro investory. Neveřejná část slouží pouze pro statistické účely.

Tato Databáze shromažďuje nemovitosti a pozemky, které jsou určeny nejen k prodeji a pronájmu, ale také lokality pro potencionální investory, kteří hledají místa k založení podniku. Agentura CzechInvest usiluje o synchronizaci databází brownfieldů, spolupracuje s jednotlivými krajskými regionálními kanceláři, které jsou v úzkém kontaktu s podnikateli i

institucemi v krajích. Činností agentury je zároveň i podávání informací potencionálním žadatelům o možnostech dotací projektů regenerace z Evropských fondů. (Vojvodíková, 2014)

Agentura CzechInvest spolupracuje i s jinými institucemi, například s agenturou CENIA. Jedná se o příspěvkovou organizaci Ministerstva životního prostředí, která distribuuje veškeré informace o životním prostředí i to, jak využívat prostředků a služeb s tím souvisejících. (MPO, 2017)

V roce 2008 bylo na základě Vyhledávací studie 2 355 lokalit brownfieldů s rozlohou 10 326 ha se zastavěnou plochou 421 ha. V současné době eviduje Databáze přibližně 3 400 lokalit. (MPO, 2008)

Na Vyhledávací studii navázala „Národní strategie regenerace brownfieldů“. Jedním z nástrojů bylo vytvoření již výše zmíněné veřejně přístupné Národní databáze brownfieldů. Na tuto strategii navazuje nová strategie „Národní strategie regenerace brownfieldů 2016–2020, ve kterých konkrétně stanovuje vize a cíle pro podporu regenerace brownfieldů ve středně a dlouhodobém horizontu.

2.6.2 Hlavní aktéři regenerací brownfieldů

Skutečnými nositeli problémů jsou vlastníci brownfieldů, protože jejich postoj k novému využití jejich lokality se může změnit. V případě neřešení problémů mohou brownfieldy obtěžovat celou společnost, což může znamenat nezájem investorů, snižuje hodnotu okolního majetku a má vliv na pokles bezprostředního okolí. To je hlavní důvod proto, aby se do regenerace lokalit brownfieldů aktivně zapojila komunita, města a jejich samospráva. Aktivitu by měly převzít hlavně v těchto oblastech (Bergatt Jackson, 2006):

- identifikace brownfieldů,
- zmírnění účinků brownfieldů,
- podpora a poradenství vlastníkům, kteří chtějí problém s brownfieldy řešit,
- aktivní podpora pro znovu využití brownfieldů,
- veřejná propagace projektů brownfieldů,
- aktivní činnost k plánování využití lokality,
- ochrana před vznikem dalších brownfieldů.

Místní samosprávy hrají hlavní roli při revitalizaci brownfieldů na lokální úrovni. Existují další zainteresované subjekty, které mohou ovlivnit revitalizaci brownfieldu a jejich nové využití. (Bergatt Jackson, 2006)

Tabulka 2.6.2: Zainteresované osoby

Na personální úrovni	Na místní úrovni
<ul style="list-style-type: none"> • Vlastníci brownfieldů • Problém řešící konzultanti • Nevládání organizace • Jednotliví občané • Jednotliví úředníci 	<ul style="list-style-type: none"> • Vlastníci brownfieldů • Místní investoři • Místní samospráva • Finanční instituce • Techničtí, realitní a právní konzultanti
Na regionální úrovni	Na národní úrovni
<ul style="list-style-type: none"> • Orgány regionální samosprávy • Regionální finanční instituce • Regionální rozvojové agentury • Regionální statutární úřady • Regionální investoři • Veřejnost regionu 	<ul style="list-style-type: none"> • Vláda • Parlament • Dotčené orgány a instituce • Národní regulační úřady • Národní finanční instituce • Státní investoři
Na globální úrovni a úrovni EU	
<ul style="list-style-type: none"> • Evropská komise a Evropský parlament • Departmenty EU • Globální investoři • Globální finance • Globální vlastníci brownfieldů 	

Zdroj: Bergatt Jackson, 2006, vlastní zpracování

Řešení problémů s lokalitami brownfieldů vyžaduje úzkou spolupráci širokého okruhu aktérů. Představitelé obcí musí být přesvědčeni o nezbytnosti a užitečnosti řešit problematiku brownfieldů, protože na jedné straně negativně ovlivňují tvář obce a na druhé straně znamenají rozvojovou příležitost. Důležitým krokem je zapojení představitelů místní podnikatelské komunity, protože mohou pomoci s vyhledáním potenciálních investorů. Vhodné je zapojení veřejných orgánů, jelikož odpovídají za ochranu životního prostředí. Řešení problematiky brownfieldů nelze bez podpory široké veřejnosti. (Kadeřábková, 2009)

2.7 Legislativa brownfieldů

Česká republika si ve vymezení problematiky brownfieldů nevede příliš dobře, a proto je velmi složité vyjmenovat veškeré související zákony. Česká legislativa se neustále vyvíjí a díky novelizacím se také postupně sladuje s evropskou legislativou. V České republice je regenerace brownfieldů nejčastěji ovlivňována legislativou územního plánování, stavebního práva, životního prostředí, ale také soukromým právem.

V České Republice bylo ustanoveno pět základních dokumentů, jejichž součástí je problematika brownfieldů. Jedná se o tyto strategické a plánovací dokumenty:

- Strategie udržitelného rozvoje ČR,
- Strategie hospodářského růstu ČR,
- Strategie regionálního rozvoje ČR,
- Politika územního rozvoje ČR,
- Státní politika životního prostředí ČR.

2.7.1 Vlastnictví brownfieldů

Lokality brownfieldů jsou často spojovány se složitými majetkoprávními vztahy. Pro zjištění reálného vlastníka a veškerá zapsaná práva je nutné si ověřit údaje pomocí **zákona č. 256/2013 Sb.**, o katastru nemovitostí.

2.7.2 Územní plánování a stavební řád

Při provádění staveb nebo terénních úprav je nutné řídit se **zákonem č. 183/2006 Sb.**, o územním plánování a stavebním řádu. Zákon prošel od roku 1989 řadou novelizací a zjednodušuje a podporuje proces změny územního plánu pro regenerační projekty daného území. Pojem brownfield není v zákoně přímo uveden, proto jej musíme hledat pod jinými pojmy. Jde například o pojem „znehodnocené území“. Budování staveb musí být také v souladu s udržitelným rozvojem území, proto je nutné, aby každá obec s rozšířenou působností pořizovala územně analytické podklady podle vyhlášky č. 500/2006 Sb., stavebního zákona. Také může být vyžadováno stanovisko posouzení vlivu na životní prostředí.

Obec, která je vlastníkem katastru s řešeným brownfieldem, musí mít platný územní plán, aby se dalo určit, zda je nutné žádat o změnu územního plánu. Podle stavebního zákona č. 183/2006 Sb., není možné rozšířit plán bez doložení nemožnosti využití již vymezených ploch

k zastavění. Obec bez územního plánu musí v případě potřeby vymezení nových zastavitelných ploch vytvořit nový územní plán.

Je nutné zjistit možnou přítomnost stávajících inženýrských sítí v řešeném území, např. rozvody plynu, vody, elektřiny, dopravní komunikace apod. Zřízení a udržování sítí se řídí různými zákony.

2.7.3 Životní prostředí

Pro vyhodnocení rizik na životní prostředí (ŽP) je nutné přistupovat ke všem jednotlivým složkám ŽP – půda, vzduch, voda, krajina, biodiverzita a další. (Stalmachová, 2012)

Nejdůležitějším nástrojem k ochraně životního prostředí je **zákon č. 114/2001 Sb.**, o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

2.8 Financování regenerace brownfieldů

Proces regenerace brownfieldů je dlouhodobou záležitostí, která vyžaduje významné finanční prostředky. Financovat takto opuštěné lokality představuje náročný úkol, který je složitý a spojen s vyšším rizikem (stav budov, složité vlastnické vztahy, případná kontaminace). Financující subjekty mají různá očekávání při procesu regenerace, často jde o určitý druh finanční návratnosti, ale také o společenský nebo environmentální přínos. (Bergatt Jackson, 2006)

Regeneraci brownfieldů je možné financovat několika způsoby, při výběru způsobu financování je důležité pečlivě zvážit veškerá rizika, která s ním souvisí. Financování je možné např. z těchto zdrojů.

Státní rozpočet – státní rozpočet poskytuje obcím a krajům vyčleněnou část daňových výnosů, které tvoří příjmovou část svých rozpočtů. Další možností je čerpat podporu ze státního rozpočtu formou dotace, která může sloužit k financování regenerace brownfieldů a které mají přesný účel použití.

Rozpočty obcí a krajů – obce a kraje, které chtějí regenerovat brownfieldy ve své správě, musí toto zanezt do svých rozpočtových výhledů, protože časová náročnost regenerace brownfieldů je delší než období ročního rozpočtu.

2.8.1 Zdroje z fondů EU

Okamžikem kdy se Česká republika v roce 2004 stala členem Evropské unie, získala možnost čerpat finanční prostředky z evropských fondů. Fondy EU představují hlavní nástroj pro realizaci evropské politiky soudržnosti. Finanční prostředky jsou určeny ke snižování ekonomických a sociálních rozdílů členských zemí. (MMR, 2015) K podpoře slouží tyto 3 speciální fondy – 2 Strukturální: Evropský fond pro regionální rozvoj a Evropský sociální fond, pomocí kterých jsou financovány jednotlivé Operační programy.

Evropský fond pro regionální rozvoj (EFRR)

Hlavním cílem EFRR je modernizace a posilování hospodářství členských zemí. Z hlediska objemu finančních prostředků patří mezi největší fondy. Z EFRR jsou podporovány převážně investiční projekty, jde např. o výstavbu silnic a železnic, odstraňování ekologických zátěží, rekonstrukce kulturních památek, výstavba regenerační zeleně a další. (MMR, 2018)

Evropský sociální fond (ESF)

Hlavním cílem ESF je podpora aktivit v oblasti zaměstnanosti a rozvoje lidských zdrojů. Fond se zaměřuje na neinvestiční projekty, jako je např. rekvalifikace nezaměstnaných, speciální programy pro osoby se zdravotním postižením, tvorbu inovativních vzdělávacích programů pro zaměstnance, funkční státní správa a další. (MMR, 2018)

Fond soudržnosti (FS)

Tento fond je určen na podporu chudších států, ne regionů. Z FS jsou podporovány investiční projekty se zaměřením na dopravní infrastrukturu většího rozsahu a ochranu životního prostředí. Čerpat z fondu mohou pouze ty členské země, jejichž hrubý národní produkt na obyvatele nepřesahuje 90 % průměru EU, což zatím splňuje i ČR. (MMR, 2018)

Programové období 2014 – 2020

V aktuálním programovém období došlo oproti minulému období ke snížení počtu cílů na dva (tabulka č. 2.9.1), zaměřuje se na oblast Investice pro růst a zaměstnanost a Evropská územní spolupráce.

Tabulka č. 2.9.1: Srovnání cílů programových období

Programové období	Cíle
2007 – 2013	Cíl 1 – Konvergence Cíl 2 – Regionální konkurenceschopnost a zaměstnanost Cíl 3 – Evropská územní spolupráce
2014 - 2020	Cíl 1 – Investice pro růst a zaměstnanost Cíl 2 – Evropská územní spolupráce

Zdroj: MMR, 2018, vlastní zpracování

Finanční podpora brownfieldů pomocí strukturálních fondů a Fondu soudržnosti nabízí v aktuálním období následující operační programy.

Integrovaný regionální operační program (dále IROP) – navazuje na sedm regionálních operačních programů a částečně na Integrovaný operační program z minulého období 2007 - 2013. Cílem IROP je zajištění vyváženého rozvoje území, zkvalitnění infrastruktury, zlepšení veřejných služeb a veřejné správy pro zvýšení konkurenceschopnosti a zajištění udržitelného rozvoje v obcích, městech a regionech. (MMR, 2018)

Operační program Podnikání a inovace pro konkurenceschopnost (dále OP PIK) – navazuje na operační programy z minulých období, Operační program Průmysl a podnikání (2004 – 2006) a Operační program Podnikání a inovace (2007 – 2013). Jde o dokument řízený Ministerstvem průmyslu a obchodu ČR za účelem dosažení konkurenceschopné a udržitelné ekonomiky založené na znalostech a inovacích. OP PIK je zaměřen na rozvoj výzkumu a vývoje pro inovace, rozvoj podnikání a konkurence, rozvoj podnikání a konkurenceschopnosti malých a středních podniků, energetické úspory, rozvoj informačních a komunikačních technologií, realizuje se v rámci cíle Investice pro růst a zaměstnanost. OP PIK nebude podporovat sanace ekologických zátěží, probíhat mohou demolice a likvidace stavebních materiálů, které spadají do vyššího rizika. (MMR, 2018; MPO, 2015)

Operační program Životní prostředí (dále OP ŽP) – navazuje a využívá zkušenosti z OP ŽP z minulého období. OP ŽP se zaměřuje na ochranu a zajištění kvalitního prostředí pro

život obyvatel ČR, podporuje efektivní využívání zdrojů, eliminaci negativních dopadů lidské činnosti na ŽP a také zmírňování dopadů změn klimatu. Řídícím orgánem OP ŽP je Ministerstvo životního prostředí ČR. (MŽP, 2015)

OP ŽP se zabývá sanací vážně kontaminovaných lokalit, které jsou pro lidské zdraví a ekosystémy rizikové, navazující problematika brownfieldů je řeší v OP PIK, který se zaměřuje na následnou rekonstrukci lokalit brownfieldů pro průmyslové využití. Programu rozvoje venkova bude v určitých opatřeních posuzovat hledisko případné revitalizace brownfieldů ve vybraných projektech. (MŽP, 2015)

2.8.2 Public Private Partnership (PPP)

Public Private Partnership je smluvně upravené partnerství veřejného a soukromého sektoru, který vede k zajištění veřejné infrastruktury a služeb. Této spolupráce obou sektorů je vhodná i při financování regenerace brownfieldů, jelikož finanční prostředky plynoucí z evropských fondů nelze využít na každý brownfield. Proto je vhodné využít PPP pro takové brownfieldy, které soukromí investoři nepovažují za tak atraktivní, aby se regenerace ujali sami. Na základě podpory veřejného sektoru mohou tyto projekty být pro soukromého investora výhodné.

Výhodou spolupráce pro soukromého investora může být dosažitelnost finančních prostředků ze strukturálních fondů a tím dochází ke snížení míry spolufinancování. Pro veřejný sektor je výhodou získání finančních prostředků od soukromého investora, ten hradí veškeré investiční náklady a veřejný sektor financuje až provozní fázi. (Ostřížek, 2008)

2.8.3 Soukromé zdroje

Financování regenerace brownfieldů ze soukromých zdrojů je vhodné tam, kde je vysoká poptávka po pozemcích a nelze využít jiné možnosti. Financování ze soukromých zdrojů je vhodným řešením pouze u malých ploch brownfieldů, protože soukromý investor často nemá dostatek finančních prostředků k revitalizaci a zároveň nemá takové možnosti získat dotaci jako v případě financování společně s veřejnou sférou.

3 Analýza řešení vybraných brownfieldů Moravskoslezského kraje

Moravskoslezský kraj leží na severovýchodě České republiky. Na severu a východě hraničí s polskými vojvodstvími – Slezským a Opolským. Na jihu sousedí se Zlínským krajem, na západě s Olomouckým krajem a na jihovýchodě s Žilinským krajem na Slovensku. Příhraniční charakter kraje poskytuje možnosti spolupráce ve výrobní sféře, v ochraně životního prostředí, v rozvoji infrastruktury, a především v oblasti turistického ruchu. Za tímto účelem působí v současnosti čtyři euroregiony – Beskydy, Praděd, Silesia a Těšínské Slezsko.

Moravskoslezský kraj tvoří okresy – Bruntál, Frýdek-Místek, Nový Jičín, Opava, Karviná a Ostrava-město. Kraj je rozdělen do 22 správních obvodů obcí s rozšířenou působností, do kterých spadá 300 obcí. Svou rozlohou 5 430 km² zaujímá přibližně 7 % území České republiky. Moravskoslezský kraj je s počtem 1 210 000 obyvatel třetím nejlidnatějším krajem České republiky. Přibližně 60 % obyvatel žije ve městech nad 20 tisíc obyvatel, což je v rámci ČR výjimečné. Kromě přírodního bohatství se v kraji vyskytují zásoby nerostných surovin, především jsou to zásoby černého uhlí, zemního plynu a dalších surovin jako jsou vápenec, žula nebo mramor.

Od 19. století patřil kraj a stále patří mezi nejdůležitější průmyslové regiony střední Evropy. Zaměření hospodářské činnosti kraje dnes přináší velké problémy, které souvisí s restrukturalizací regionu, s řešením sociálních problémů spojených s vysokou nezaměstnaností. Vlivem poklesu průmyslové výroby, používání šetrnějších technologií a investicím do ekologických opatření dochází k podstatnému zlepšení stavu životního prostředí. V minulosti došlo ke znečištění všech složek životního prostředí, a proto dnes Moravskoslezský kraj patří mezi nejzatíženější oblasti.

Jádrem průmyslové oblasti kraje je ostravsko-karvinská průmyslová a těžební pánev. Industrializace této oblasti byla úzce spjata s využíváním nerostného bohatství, jedná se převážně o kvalitní koksovatelné černé uhlí. Na dobývání černého uhlí navazuje rozvoj těžkého průmyslu a hutnictví. Kraj se stal centrem hutní výroby a je zde i soustředěna téměř celá produkce černého uhlí, i přestože dochází k poklesu jeho těžby. Vedle těchto tradičních odvětví se v kraji prosazují nová odvětví – výroba aut, farmaceutický průmysl, výroba a rozvod elektřiny, plynu a vody, a především IT technologie. (ČSÚ, 2018)

Průmysl změnil ráz krajiny kolem, a proto se oblast Moravskoslezského kraje potýká s negativními jevy jako jsou kontaminovaná území, znečištění vod, půdy i ovzduší, a také s velkým množstvím brownfieldů. Agentura pro regionální rozvoj vede databázi brownfieldů, která na svých webových stránkách má 168 lokalit. Ne všechny brownfieldy jsou uvedeny v databázi, protože vlastník neposkytl souhlas se zveřejněním.

Změny v hospodářství přinesly vysokou nezaměstnanost, změnu životní úrovně a kvality života obyvatel. Důlní činnost navíc v některých lokalitách vytlačila lidi z území a domy se nechaly na dožítí a neopravovaly se.

3.1 Instituce zabývající se problematikou brownfieldů v kraji

1) Agentura pro podporu podnikání a investic CzechInvest

Agentura CzechInvest je příspěvkovou organizací Ministerstva průmyslu a obchodu ČR, která se zabývá problematikou brownfieldů od roku 2000. Agentura prostřednictvím svých služeb a rozvojových programů přispívá k rozvoji podnikatelského prostředí formou investičních pobídek, zaměřuje se na podporu malého a středního podnikání, inovativní podnikatele, podnikatelskou infrastrukturu a inovace a sjednává tuzemské a zahraniční investice do oblasti výroby, technologických center a strategických služeb. (MPO, 2018)

Agentura CzechInvest má síť krajských regionálních kanceláří, které spolupracují s krajskými institucemi a podnikateli. Agentura spravuje Národní databázi brownfieldů, která nabízí případným investorům lokality, většinou jako doplněk k nabízenému pozemku na greenfieldech nebo již připraveným halám, které poptávají investoři. (Doleželová, 2015)

2) Agentura pro regionální rozvoj

Moravskoslezský kraj je vlastníkem Agentury pro regionální rozvoj (dále ARR), která byla založena za účelem podpory rozvoje regionu. Hlavním cílem ARR je propagace kraje jako příznivé místo pro investování a podnikání, nejen pro nové investory, ale i pro firmy, které zde již fungují. Náplní ARR je propagace problematiky brownfieldů a dále vede a spravuje databázi brownfieldů a provádí jejich monitoring, dále poskytuje poradenství a podporu v procesu regenerace brownfieldů. (ARR, 2018)

Za plánovací období v letech 2007 – 2013 byla ze strukturálních fondů EU rozdělena částka ve výši 716 milionů eur na účel rozvoje Moravskoslezského kraje.

3) Ministerstvo životního prostředí

Ministerstvo životního prostředí (dále MŽP) se dlouhodobě věnuje problematice brownfieldů v oblasti ochrany přírody a krajiny a odstraňování starých ekologických zátěží. MŽP je odborným garantem programů, které se zabývají odstraňováním starých ekologických škod, MŽP vede 285 ekologických smluv ve výši nákladů 190 miliard Kč, v důsledku odstraňování škod po Sovětské armádě vede 155 kontaminovaných lokalit ve výši 1,45 miliardy Kč (do roku 2013) a také spolupracuje s kraji v činnostech podle zákona o vodě. MŽP je hlavním orgánem Operačního programu životního prostředí, který podporuje odstraňování starých ekologických škod. (Doleželová, 2015)

4) Ministerstvo pro místní rozvoj

Ministerstvo pro místní rozvoj (dále MMR) řeší u lokalit brownfieldů dvě důležité oblasti:

- územní plánování a stavební řád,
- regionální rozvoj, evropské strukturální a investiční fondy.

Ve spojitosti s novými pravidly pro čerpání z evropských fondů v období 2014 – 2020 je Odbor regionální politiky MMR důležitým partnerem, který pořádá konference na podporu regenerací lokalit brownfieldů v krajích. Využívání těchto finančních prostředků je důležité pro podporu regenerací brownfieldů po roce 2020. (Doleželová, 2015)

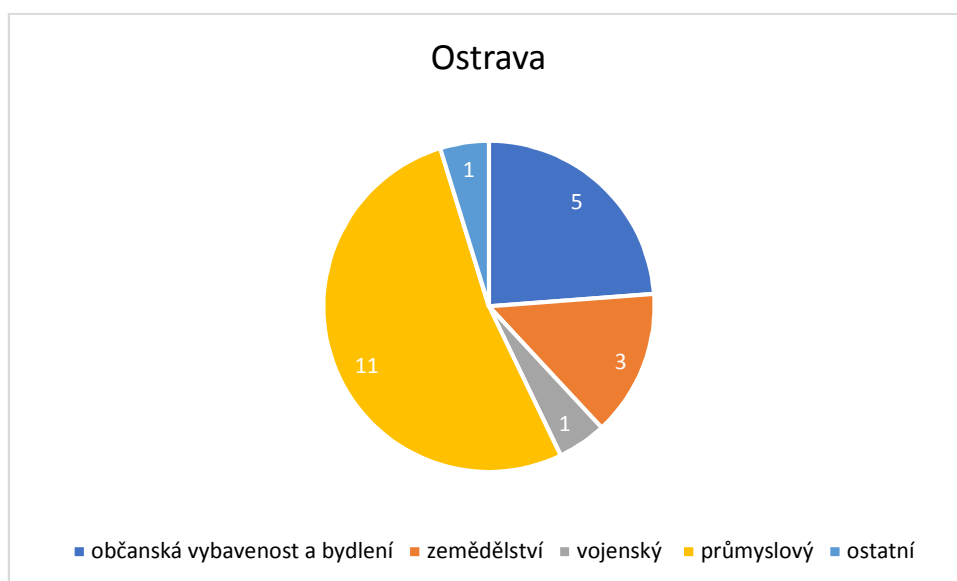
3.2 Okres Ostrava-město

Dnešní podoba okresu Ostrava-město vznikla v roce 2007. Okres tvoří Statutární město Ostrava, které je tvořeno 23 městskými obvody a dalšími 12 obcemi. Okres je s rozlohou 331,6 km² nejmenším v rámci kraje. Na druhé straně s počtem obyvatel přes 320 tisíc z něj dělá nejlidnatější okres Moravskoslezského kraje a zároveň i celé České republiky. (ČSÚ, 2018)

Hospodářství a jeho dnešní struktura je ovlivněno historickým vývojem, který začal v 18. století objevením černého uhlí, což mělo za následek vytvoření těžkého průmyslu.

V poválečném období byl ekonomický vývoj spojen s prudkým rozvojem industrializace, což znamenalo, že třetinu průmyslu představovalo hornictví, metalurgie a železářství. Po roce 1989 dochází k poklesu těžby černého uhlí na území města Ostravy, s tím i potřeba koksáren a chemického průmyslu. Postupné uzavírání šachet a útlum navazujících odvětví průmyslu vedlo k tomu, že ve městě zůstávají opuštěné areály s ekologickou zátěží. Ostrava je velmi úspěšná při revitalizaci těchto areálů a postupně jsou měněny na muzea nebo průmyslové zóny.

Obrázek 3.2 Počet brownfieldů v okrese Ostrava-město



Zdroj: www.arr.cz, vlastní zpracování

3.2.1 Průmyslový brownfield

Zřejmě nejznámější lokalitou se starou ekologickou zátěží jsou laguny po bývalém státním podniku Ostramo. **Ropné laguny**, zřejmě nejvíce kontaminované území v Ostravě, leží v městské části Mariánské Hory a Hulváky. Území o rozloze sedmi hektarů leží nedaleko sídliště Fifejdy. Obyvatelé části Fifejdy, ale i dalších městských částí jsou obtěžováni zápachem z těchto lagun. Skládka vznikla ukládáním odpadu z rafinerské výroby, která zde probíhala už od konce 19. století. Od roku 1965 se sem ukládal odpad z regenerace mazacích olejů státního podniku Ostramo. V roce 1992 byl podnik zprivatizován a provoz lagun byl poté ukončen v roce 1996. Majitel společnosti Vlček a spol. s r.o. neměl dostatek finančních prostředků k rozsáhlé sanaci, a tak z nařízení vlády bylo rozhodnuto o převzetí ekologické zátěže státem. Správu, přípravu a zajištění k odstranění převzal státní podnik DIAMO. (Diamo, 2018)

Problémem stále zůstává, co s kontaminovaným územím? Od roku 2004 probíhala těžba kalů, ale po zjištění nových skutečností, byly práce v roce 2011 ukončeny. Z lagun bylo vytěženo přibližně 200 tisíc tun. Odpad z lagun se zkoušel spalovat v Dětmarovické elektrárně, poté se odvážel do Polska, kde se také spaloval. Velká část vytěžených kalů putovala po železnici na skládku do Litvínova a poté do spalovny. Tento krok vyvolal velkou nevoli v Ústeckém kraji.

V současnosti probíhá těžba tzv. nadbilančních kalů, kterou by měla společnost AVE CZ dokončit do roku 2020 a které byly důvodem k zastavení prací v roce 2011. Náklady na odstranění těchto kalů jsou ve výši 429 milionů korun. Vytěžené kaly jsou opět dopravovány na skládku. Statutární město Ostrava se již několik let snaží o kompletní vytěžení kalů a dekontaminaci území. Město plánuje vybudovat na tomto území další průmyslovou zónu a tím zvýšit zaměstnanost. Vláda navrhovala pouze částečné vyčištění a poté zabetonování. Městu se tento záměr nelíbí z toho důvodu, že by nebylo možné na území stavět, a tak by plán na průmyslovou zónu nebylo možné realizovat. (SMO, 2018) Podle dalšího návrhu by zde bylo možné založit např. lesopark. Autorka se přiklání k návrhu vybudovat odpočinkovou zónu, kde by lidé trávili volný čas. Město by zde mohlo vybudovat parkovou zónu, dětské hřiště, případně vybudovat venkovního sportoviště nebo bruslařské dráhy.

Černá Louka je známá oblast v centru Ostravy, která leží poblíž Masarykova náměstí. Původně bezvýznamné místo, kam se navážela hlušina z koksovny v Karolině. Po odvezení hlušiny území o rozloze 5 hektarů sloužilo jako místo pro cirkusy a později zde bylo vybudováno výstaviště. Na původní historickou budovu dnes navazuje nová víceúčelová hala s podzemními garážemi, které mají kapacitu 100 parkovacích míst. Ročně se zde koná přibližně 100 výstav, konferencí a různých společenských akcí. V areálu, který spravuje společnost Ostravské výstavy a.s., se nachází svět miniatur Miniuni a Pohádkový sklep strašidel, které lákají návštěvníky Ostravy.

Poblíž výstavního areálu byly vybudovány travnaté výstavní plochy, které plynule přechází v parkovou zónu. V počátcích výstavby Nové Karoliny se plánovalo, že by přes Černou louku vedla silnice. Naštěstí k realizaci tohoto plánu nedošlo, a tak tato klidová zóna zůstala nedotčena. A navíc zde byla vybudována nová lávka pro pěší směrem ke Slezskoostravskému hradu.

Podle posledních informací, které jsou uveřejněny na webových stránkách Ostravské univerzity, vyrostе na území Černé louky multifunkční areál. Čtyřhektarový pozemek za

Divadlem Antonína Dvořáka získala univerzita darem od Statutárního města Ostravy. Projekt počítá s novým sportovním areálem, který Ostravská univerzita nemá a musí si jej pronajímat. Sportoviště nebude sloužit pouze studentům, ale bude přístupný i široké veřejnosti. Druhá budova bude sloužit Fakultě umění. Náklady chce univerzita uhradit za pomoci prostředků z Evropské unie, ze kterých by mohla získat až 900 milionů korun. Tato částka by měla představovat 95 % nákladů. Pokud by univerzita na dotaci z Evropské unie nedosáhla, vrátí se pozemky zpět městu. Nezbyvá než věřit, že Ostravská univerzita v červnu uspěje a dotaci získá.

Průmyslová zóna nad Porubkou leží v jižní části městského obvodu Poruba. Jde o oblast, kde se nacházela černá skládka a náletové dřeviny. V roce 2003 získala radnice městské části dotaci ze Státního fondu životního prostředí ve výši 23 milionů korun, která sloužila právě k odstranění skládky a náletových dřevin. Zároveň došlo k sanaci ropného znečištění a demolici starých budov.

Agentura CzechInvest si vybrala projekt „Regenerace **Areálu Nad Porubkou**“ jako pilotní projekt pro rozvoj bývalých průmyslových areálů. Náklady na přípravu zóny stály zhruba 60 milionů korun, které radnice hradila z dotací Ministerstva financí a část prostředků získala radnice z fondů Evropské unie. První investor realizoval stavbu budovy v roce 2007, kde bylo zaměstnáno asi 7 lidí. (ČTK, 2007) Do areálu nové průmyslové zóny přestěhovala společnost OZO Ostrava v roce 2011 sběrný dvůr, který původně stál asi půl kilometru dál. Jeho rozloha, která je asi 1 000 m², pojme dvojnásobné množství odpadu. Areál nad Porubkou se pomalu rozrůstá a počítá se s tím, že by v zóně mělo najít práci asi 300 lidí. V současné době se nabízí možnost dalšího rozšíření zóny, které by radnice uvítala. Bohužel obyvatelé městského obvodu nejsou s tímto návrhem ztotožnění. Proběhla i veřejná diskuze na toto téma, které se účastnil starosta Poruby Petr Mihálik společně s primátorem Tomášem Macurou. Jak se bude situace vyvíjet ukáže čas, protože radnice si nechá vypracovat studie a zřejmě bude opět probíhat debata. Obyvatelé Poruby by uvítali vybudování parku, který by mohl sloužit jako odpočinková zóna. (Kozíolová, 2016)

Hotelový dům Jindřich se nachází v samotném centru města na rozhraní Moravské Ostravy a Ostravy Přívozu. Po ukončení těžby následovalo zasypání těžní jámy, které bylo dokončeno v roce 1982. Těžní věž s jámovou boudou zůstaly a ostatní objekty byly zbourány a na jejich místě byl postaven Hotelový dům Jindřich. Komplex má rozlohu 22 000 m². Těžní věž je chráněnou památkou a zůstala zachována jako dominanta města a jako ukázka zapojení průmyslové architektury do současné výstavby.

V současné době je pozemek obehnan vysokým plotem, ze kterého mají radost pouze tvůrci graffiti. Vlastníkem Hotelového domu je realitní skupina Asental group (nástupnická společnost RPG Real), která plánovala komplex hotelu zbourat a na jeho místě vystavět multifunkční centrum s názvem Jindřich Center Ostrava. Na místě měla zůstat pouze těžní věž a kolem ní vyrůst výškové budovy, uvnitř kterých se měl nacházet hotel, obchody, kanceláře, restaurace a také sportoviště. Díky ekonomické krizi zůstalo pouze u plánů a areál dál stojí a chátrá. Názor autorky je ten, že by mohla současná budova hotelu zůstat, svým vzhledem zapadá do svého okolí. Komplex hotelu by se díky rekonstrukci dal znovu využívat ke svému původnímu účelu. Případně díky vhodné přístavbě by mohla budova sloužit také k bydlení, mohla by zde být restaurace, fitness studio a jiné služby. Budovy v okolí jsou z velké části opraveny, a tak hotel s těžní věží působí jako pěst na oko. Podle některých názorů by se měl komplex zbourat, podle jiných by se měl alespoň opravit. Existuje názor, že hotel Jindřich je ostudou Ostravy. Projekt Jindřich Center Ostrava lze označit za megalomanský, a i podle jeho vizualizace, která je na webových stránkách společnosti Asental, nezapadá do svého okolí. Těžní věž, která stojí před budovou bývalého hotelu, by se dala jistě využít jako rozhledna. Pro tento návrh hovoří i to, že v poslední době jsou rozhledny oblíbenou a vyhledávanou turistickou atrakcí. Další výhodou je blízkost centra města a dostupnost městské hromadné dopravy. (Asental, 2018)

Oblast Dolních Vítkovic s rozlohou 150 hektarů se v minulosti využívala jako Důl Hlubina, vysoké pece, koksovna a její chemický provoz. Dolní Vítkovice leží přibližně 1 kilometr od oblasti Karolina. V roce 2002 byla část lokality společně s dolem Hlubina vyhlášena za národní kulturní památku a v roce 2008 se dostaly na seznam Evropského kulturního dědictví.

Založení železářny na území Ostravy inicioval olomoucký arcibiskup Rudolf již v roce 1828. Hlavním důvodem k založení železářny představovala především blízkost veškerých potřebných surovin a také rozmach železnice, pro kterou měla huť dodávat kolejnice. I když došlo v roce 1989 ke změně politického režimu, dokázala se společnost prosadit na evropském i světovém trhu. Bohužel řada špatných rozhodnutí dovedla společnost do tíživé hospodářské situace, což vedlo k postupnému odstavení pecí. Společnost se nepodařilo zachránit, a proto vláda rozhodla o ukončení výroby surového železa ve Vítkovicích a v roce 1998 po 170 letech vysoké pece vyhasly. Po zastavení výroby byl areál mimo provoz a veškeré budovy jsou nepřístupné.

V roce 2003 se majitelem areálu stala společnost Vítkovice, a.s. Tímto vznikla nová etapa, která začala hledat novou tvář oblasti. V roce 2005 byla vypracována Urbanistická studie využití a zpřístupnění areálu Národní kulturní památky, jejíž podstatou byl průzkum a výběr vhodné varianty na budoucí proměnu. V roce 2007 vzniklo Zájmové sdružení právnických osob a cílem sdružení bylo oživit průmyslové památky a celý areál. V současnosti probíhá projekt „Nové Vítkovice“, který si klade za cíl propojení nového se starým. V průběhu roku 2009 byl realizován první projekt, jehož náklady byly ve výši 500 milionů korun. Za proměnou areálu je podepsaný architekt Josef Pleskot, který za projekt získal v roce 2014 ocenění.

V areálu probíhají prohlídky, které ukazují výrobu surového železa a historii Dolních Vítkovic. Dnes je možné v areálu navštívit věž s názvem Bolt tower. Jde o nástavbu vysoké pece ve tvaru šroubovice, kde se nachází kavárna a klub. V této nástavbě také probíhá technická výuka studentů. Do nástavby je možné se dostat skipovým výtahem, který původně sloužil pro dopravu surovin.

V Multifunkční aulu Gong se proměnil 100 let starý plynojem, který pojme 1 500 lidí. Původně zde měla sídlo městská galerie PLATO, která dnes využívá jiné prostory. V Gongu probíhají mezinárodní konference, odborné semináře, koncerty a výstavy.

Velký svět techniky obsahuje unikátní interaktivní exponáty, které jsou určeny rodinám s dětmi i široké veřejnosti. Na ploše 14 000 m² jsou umístěny 4 stálé expozice, dále se zde nachází 3D kino, Divadlo vědy, dílny a laboratoře. (DV, 2018)

Malý svět techniky U6 je umístěn do budovy bývalé energetické ústředny. Nachází se zde řada vynálezů, které souvisí s vývojem průmyslu a technologickým pokrokem, v rámci expozic je možné se vydat po stopách románů Julese Verna. (DV, 2018)

V areálu Dolních Vítkovic stále probíhají různé demoliční práce, tak aby bylo možné proměnit další objekt a nabídnout návštěvníkům další zážitky. V příštím roce bude otevřena nová expozice Potravinářství a historické zemědělské techniky, kterou zde otevře pobočka Národního zemědělského muzea. Areál je atraktivní také pro soukromé společnosti, např. společnost Kofola zde plánuje přemístit své sídlo.

Celková částka, která byla dosud investována do revitalizace areálu Dolních Vítkovic se pohybuje přibližně okolo 1 000 milionů korun. Nejedná se pouze o investici do areálu, ale je nutné připočítat i další projekty, které souvisí s areálem. Jedná se např. o projekt Prodloužená

ulice Ruská, Doprovodná infrastruktura, práce v areálu Dolu Hlubina – demoliční práce a zpřístupnění objektu. (MMO, 2018)

Oblast Dolních Vítkovic nabízí areál s využitím pro volný čas, s byty, obchody, galeriemi a výzkumnými pracovišti a prostory pro studenty vysokých škol. Tento areál vyrostl za pomoci státu, Moravskoslezského kraje, města Ostravy, Vysoké školy báňské a Ostravské univerzity.

Další známou ostravskou lokalitou je areál bývalého **Dolu Karolina**. Díky rozšíření Rudolfovy hutě (Vítkovických železáren) došlo ke zvýšení spotřeby černého uhlí. Proto byl postaven nový Důl Karolina, ve kterém probíhala těžba uhlí od roku 1842 až do roku 1933. Karolina poskytovala kvalitní koksovateľné uhlí, a proto se majitel Salomon Rotschild rozhodl vybudovat první koksovnu na území Ostravy. Provoz koksovny dlouhodobě zhoršoval životní podmínky v Ostravě.

V roce 1997 začaly na území Karoliny sanační práce, jejich náklady ve výši 2 miliard korun uhradil Fond Národního majetku. Pozemky poté od společnosti OKD odkoupilo město Ostrava. V roce 2006 vyhrála developerskou soutěž na zástavbu 30 hektarového území společnost Multi Development. Projekt počítá s propojením Karoliny a historického jádra a má celkově doplnit současný vzhled Ostravy. V roce 2008 odstartovala I. etapa přestavby, díky které by mělo vzniknout „nové centrum Ostravy“. Ekonomická krize projekt pozastavila a plánované dokončení se zpozdilo o dva roky. Multifunkční centrum má obsahovat maloobchodní prostory, přibližně 1 200 bytů, velké parkoviště, oddechové a sportovní zařízení a zelené plochy. V březnu 2012 bylo otevřeno nákupní centrum Forum Nová Karolina a obytný dům Rezidence Nová Karolina. Druhá etapa projektu počítá se dvěma administrativními budovami a se třemi bytovými bloky, které představují 200 bytů. (SMS, 2018)

Průmyslovou minulost mají připomínat dvě zrekonstruované historické budovy známé jako **Trojhalí**. Haly poté budou přístupné veřejnosti, kde se budou pořádat různé kulturní a sportovní akce. Společnost Multi Development odkoupilo budovy Dvojhalí a poté je za symbolickou částku 10 000 korun prodalo městu. Tento krok vedl k tomu, že bylo snadnější na projekt čerpat evropské dotace – původně byla schválena částka ve výši 300 milionů, v roce 2012 byla snížena na 149 milionů korun. Investorem a provozovatelem je Sdružení Trojhalí, budovy Dvojhalí slouží jako zastřešené náměstí pro pořádání koncertů a kulturních akcí. Samostatná budova Ústředna slouží převážně pro sportovní účely. Budovy pro veřejnost byly otevřeny v létě 2014. Oblast Trojhalí představuje propojení mezi centrem města a oblast Dolních Vítkovic. (SMS, 2018)

Výstavba obchodního centra vyvolávala rozporuplné pocity. Někteří lidé byli nakloněni výstavbě, jiní byli značně skeptičtí. Někteří lidé vyjadřovali nesouhlas s vybudováním dalšího obchodního centra, protože podle jejich názoru je v Ostravě nákupních center dostatek. Vzhledem k dalším výstavbám snad dojde i k plánovanému „ozelenění“ Karoliny.

3.2.2 Zemědělský brownfield

Asi nejznámějším zástupcem zemědělského brownfieldu jsou **Městská jatka Ostrava**. Ta jsou přesnou ukázkou toho, jak opuštěný areál chátrá. Pro potřeby města vznikla centrální jatka na počátku 80. let 19. století a byla pro ně vybrána lokalita blízko dnešní Stodolní ulice. Jatka vznikla přestavbou obecního hostince a následovala výstavba hal z režného cihelného zdiva. Jatka zde fungovala do roku 1965 a poté se přestěhovala do nového moderního masokombinátu v Martinově. Poté byl areál využíván jako skladiště. V současnosti jsou jatka zapsána na seznamu památek.

V roce 1994 získala společnost Bauhaus přilehlý pozemek společně s jatkami. Aby mohla společnost postavit prodejnu, zavázala se k tomu, že jatka opraví do konce roku 1997. K opravě jatek nedošlo a bohužel město při podpisu smlouvy zapomnělo na závazek i na sankce za nedodržení. V roce 2010 došlo ke zborcení střechy a muselo dojít k demolici jednoho z objektů.

Město Ostrava odkoupilo v červenci 2016 zpět areál jatek společně s budovou hobbymarketu a příslušnými pozemky za necelých 80 milionů korun. Objekty převzala příspěvková organizace PLATO – Platforma (pro současné umění) Ostrava, která bude objekty využívat jako galerii. Nejprve byla budova prodejny hobbymarketu repasována a poté bude následně využívána jako experimentální a komunitní prostor. V lednu 2017 vyhlásilo město architektonickou soutěž na konverzi městských jatek. Město vybralo ekonomicky nejvýhodnější nabídku, ale společnost nakonec odmítla podepsat smlouvu. V lednu letošního roku došlo k podpisu smlouvy s polským architektem Robertem Koniecznym, který v soutěži skončil na třetím místě, a který se zavázal k vypracování projektové dokumentace. Předpokládá se, že jatka by mohla být opravena do roku 2020. (SMS, 2018)

3.2.3 Brownfield občanské vybavenosti a bydlení

Zóna Hrušov má rozlohu necelých 35 hektarů a spadá do městského obvodu Slezská Ostrava. Nachází se poblíž řeky Odry a dálnice D1, podél ulice Bohumínské. V blízkosti vede

železniční trať, která vede ve směru Ostrava – Bohumín. Poblíž je skládka odpadů OZO Ostrava a na jižním konci této zóny se nachází bývalá chemická továrna Hrušovské chemické závody. Oblast Hrušova vykazuje všechny znaky „sociálního brownfieldu“. Oblast nesloužila pouze pro průmysl, ale byla to oblast, která vzkvétala díky horníkům a šachtám. Lokalita Hrušova sloužila k bydlení a občanské vybavenosti, bylo zde náměstíčko, obchody, divadlo i sportoviště. Místní nádraží sloužilo jako hlavní stanice pro nakládku uhlí z celé Ostravy. Po roce 1989 dochází postupně k úbytku obyvatel, ale zkáza pro Hrušov přišla s povodněmi v roce 1997. V důsledku povodní byla lokalita vyhodnocena jako nevhodná k bydlení, protože došlo k poklesu terénu až o 3 metry. Proto se začalo uvažovat o změně územního plánu, který rozhodl, že lokalita bude sloužit pro lehký průmysl, drobnou výrobu a sklady. (SMO, 2018)

V současnosti jsou zde polorozpadlé domy, nepořádek na ulicích, většina obyvatel je romské národnosti. Tato skupina nepříznivě působí na občany, která žije ze sociálních dávek zde vytvořila ghetto, kde není bezpečně.

Další problém Hrušova je ve vlastnictví jednotlivých parcel, které brání v rozvoji oblasti pro její budoucí využití. Aby mohlo město realizovat veřejně prospěšné stavby, je nutné získat celé území. Proto město přistoupilo k výkupu a směně pozemků s jednotlivými vlastníky. V roce 2012 bylo Statutární město Ostrava vlastníkem asi 86 % pozemků a zbylých 14 % vlastnili fyzické osoby, právnické osoby a státní instituce. I když ještě nebyl ukončen výkup pozemků, předložilo Statutární město Ostrava stavebnímu úřadu dokumentaci pro územní rozhodnutí. Dokumentace je rozdělena na 2 části. V první části se počítá s provedením nezbytných terénních a vodohospodářských úprav a druhá část pro další veřejně prospěšné stavby. Náklady na realizaci tohoto záměru byly plánovány ve výši 2 300 milionů korun. Část nákladů pokryla dotace od komise Ministerstva průmyslu a obchodu ve výši 1 547 milionů korun. Výkupy pozemků pokračují a v současnosti městu patří takřka 94 % území a zbylých 6 % patří fyzickým osobám. (SMO, 2018)

Zóna Hrušov nabízí další možnost vhodnou k podnikání malých a středních firem. Předpokládá se, že v zóně bude vytvořeno minimálně 1 500 – 2 000 pracovních míst. Díky dobrému dopravnímu napojení na dálnici D1 a železniční trati nabízí další prostor, protože v jiných průmyslových zónách ve městě začíná být přeplněno.

Realizace průmyslové zóny na území Hrušova, může znamenat velký přínos pro budoucí investory, kteří mohou těžit z dobré pozice nedaleko dálnice a železnice. Další výhodou Hrušova je poloha relativně blízko centra, což pro budoucí pracovníky znamená dobrou

dostupnost městské hromadné dopravy. Anketa na webových stránkách Moravskoslezského deníku ukazuje, že lidé z okolí Hrušova nevěří v rozvoj oblasti a kvůli své bezpečnosti se Hrušovu snaží vyhýbat.

3.2.4 Kulturní památka

Jedním z nejznámějších brownfieldů v Ostravě je zřícenina **Slezskoostravského hradu**, který byl vybudován na konci 13. století nad řekou Ostravicí. Hrad plnil funkci pohraničního hradu a svědčí o tom fakt, že hrad byl obehnan zdí 4 metry vysokou a 2,5 metrů širokou. Později hrad přestal tuto funkci plnit, protože došlo ke změně hranice. Do současnosti se dochovala vstupní brána s věží ze 16. století. Následkem důlní činnosti došlo v 19. století k poklesu budovy o 16 metrů. Těžba uhlí přímo pod hradem stála za dalším poničením objektu. V roce 1954 byl dokonce vydán demoliční příkaz, k demolici nakonec nedošlo. V roce 1989 byl hrad vyňat ze seznamu památek a začaly stavební práce, které nebyly dokončeny, byť byla proinvestována částka 20 milionů korun. O rok později byl hrad znovu vyhlášen kulturní památkou. Poté hrad získala soukromá společnost, která jej chtěla přestavět na hotel, restauraci a supermarket. Tento projekt byl zamítnut a v roce 2003 se hrad stal majetkem města Ostravy a jeho správu převzala společnost Ostravské výstavy, a.s. Právě tato společnost stojí za kompletní obnovou areálu. Hrad je pro veřejnost přístupný od roku 2004 a postupně se obnovují a přistavují další prostory. Areál hradu není pouze turistickým cílem, ale návštěvníky sem lákají nejrůznější akce. Pořádají se zde výstavy, koncerty, divadelní představení a různé tematické akce pro školy i pro širokou veřejnost. (OV, 2018)

3.3 Okres Karviná

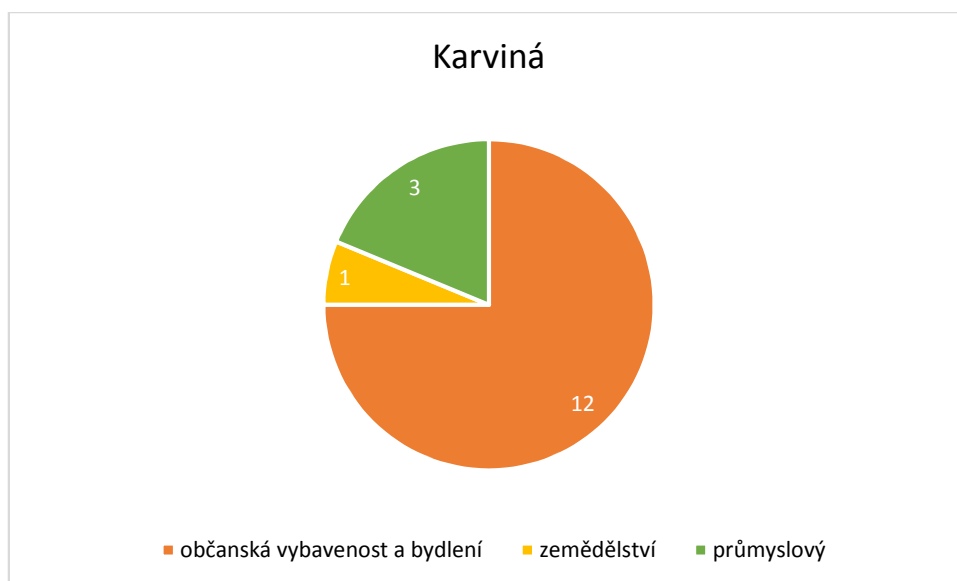
Okres Karviná leží v severovýchodní části kraje a jeho rozloha 356 km² z něj činí druhý nejmenší okres Moravskoslezského kraje. Okres Karviná je stejně jako okres Ostrava-město silně industrializovaný. Hornictví ve 20. století lákalo velké množství pracovníků, kteří dostávali nadprůměrné mzdy a příslib bytu. Právě kvůli těmto potřebám vznikalo město Havířov a vyrůstaly nové městské části s panelovou zástavbou. Díky útlumu těžby černého uhlí a postupnému uzavírání šachet v 90. letech došlo k nárůstu nezaměstnanosti, která je jednou z nejvyšších v celé republice. Po uzavřených šachtách zůstalo velké množství kontaminovaných areálů, které jsou postupně revitalizovány a na kterých vznikají průmyslové

zóny. V současnosti je v okrese nejvíce brownfieldů typu občanské vybavenosti a bydlení. Je to způsobeno postupným vyliďňováním některých lokalit a hornických kolonií.

Karviná patřila až do začátku 19. století k zemědělským osadám. Název obce vznikl ze staroslovanského karw – býk společně s koncovkou – ina, získáme slovo Karwinna, což lze přeložit jako „místo k pasení krav“. Karviná začala měnit tvářnost až s dolováním uhlí. Díky migraci obyvatelstva se z obce s asi 1 000 lidí změnila ve 20 tisícové město. Po znárodnění dolů v roce 1945 došlo k obrovskému rozmachu těžby uhlí, a to způsobilo prudkou devastaci města. Následkem těžby došlo k poklesu půdy i o desítky metrů, a tak zmizely celé městské části např. Solca, památky – zámek v Solci, kostel a havířské kolonie. (Kucharczyk, 2008) Centrem **Karviné** se stal Fryštát a **Doly** se staly periferií.

Karviná otevřela v roce 2012 golfové hřiště, které vyrostlo na rekultivovaném pozemku v oblasti Lipiny. V dnešní době roste obliba golfu a hřiště v Karviné patří mezi nejoblíbenější.

Obrázek 3.3 Počet brownfieldů v okrese Karviná



Zdroj: www.arr.cz, vlastní zpracování

3.3.1 Kulturní památka

Předchůdce dnešního **zámku Fryštát v Karviné** byl postaven jako dřevěný hrad v gotickém slohu. Zámek několikrát zcela vyhořel a byl přestavován. Stav zámku nepomáhala ani časté střídání majitelů. V roce 1792 zámek koupil rodina Larisch-Mönnichů a vlastnila jej až do roku 1945. Nový majitel zámek přestavěl, před budovou založil okrasný park, vybudoval

zámecké prádelny a letohrádek. V roce 1823 opět vypukl požár, jeho následky byly okamžitě odstraněny a dále se pokračovalo v budování parku. Po roce 1945 se zámek stal majetkem státu a vzniklo zde generální ředitelství společnosti OKD, později na zámku sídlil Místní národní výbor.

Město Karviná se stalo majitelem zámku v roce 1990 a úspěšně tento brownfield postupně regeneruje. Zámek společně s parkem je vyhlášen památkovou zónou. Hlavní budovu nechalo město opravit, v roce 1994 začala rekonstrukce a od roku 1997 je budova přístupná veřejnosti. Na rekonstrukci hlavní budovy navázala rekonstrukce vedlejší budovy Lottyhaus a byla ukončena v roce 2003. V této budově je umístěna stálá historická expozice a je zde i pobočka Národní galerie Praha. I přes veškeré opravy, které proběhly, je potřeba dalších investic.

3.3.2 Průmyslový brownfield

Důl Žofie byl uzavřen v roce 1995 a jeho správu převzal státní podnik DIAMO, odštěpný závod Odra. V areálu je v provozu čerpací stanice důlní vody z uzavřených dolů v oblasti. Po odčerpání vody by mělo dojít k odstranění stanice a následné likvidaci nepotřebných objektů v areálu. Areál uzavřeného dolu (kromě čerpací stanice) byl převeden v roce 2005 do majetku města. Město zde plánovalo vytvořit průmyslovou zónu, kde by působily průmyslové podniky. Pro tento záměr vytvořilo město společně s podnikatelem Ojhou společnost Orlovská průmyslová a podnikatelská zóna s.r.o., která dnes zónu provozuje. Podnikatel Ojha odkoupil od města podíl ve společnosti, a za to musel splnit dvě podmínky – investovat do zóny minimálně 5 milionů korun a vytvořit zde alespoň 40 pracovních míst. V současné době je areál dolu veden jako brownfield a jeho rozloha je 13,3 ha a stále se nedaří nalézt investora pro další rozvoj. Orlovská zóna se s nezájmem investorů potýká prakticky od svého vzniku. (Diamo, 2018; Januszek, 2014)

DinoPark Ostrava vyrostl na revitalizovaném odvalu a skládce uzavřeného dolu Doubrava. Rozkládá se na ploše 35 ha. Jedná se o zajímavý projekt, který přispívá k rozvoji cestovního ruchu a zároveň pomáhá k zatraktivnění regionu. Tento projekt se umístil na třetím místě v soutěži Podnikatelská nemovitost roku 2009 – Brownfield roku.

3.3.3 Brownfield občanské vybavenosti a bydlení

Tři zchátralé domy na Masarykově náměstí v Karviné, které stojí naproti opraveného zámku, lze označit jako brownfield občanské vybavenosti a bydlení. Jedná se o historické domy z roku 1823, které koupilo město v loňském roce od soukromého majitele. Když je majitel v roce 2003 koupil, byly vyhotoveny plány na jejich budoucí využití. K rekonstrukci nedošlo a budovy pouze chátraly a kvůli bezpečnosti byly na fasády všech tří domů umístěny zabezpečovací sítě. Domy jsou navíc zasaženy vysokou vlhkostí a plísní, což bude jistě faktor, který prodrazí rekonstrukci.

Město Karviná plánuje domy opravit současně, tak aby to bylo co nejefektivnější a ve dvoře domu bude vybudováno potřebné parkoviště. První dům bude po opravě využíván jako byty a nebytové prostory, ve druhém domě budou nebytové prostory a kanceláře. Oba domy budou pronajímány. Prostřední dům bude spravovat město a hodlá v něm vybudovat pamětní síň hornických tradic. Oblast Masarykova náměstí leží v chráněné památkové zóně a ostatní budovy na náměstí jsou již opraveny. Rozhodnutí radnice domy koupit a opravit lze označit za správné rozhodnutí. Jedná se o velmi lukrativní lokalitu s dobrou dopravní dostupností. (SMK, 201)

Přízemí obou domů by se dalo vhodně využít jako restaurace, bistro nebo cukrárna. Na náměstí je vstupní brána do parku a proudí tudy velké množství návštěvníků a lázeňských hostů, kteří by jistě nějaké občerstvení uvítali.

3.3.4 Zemědělský brownfield

Na seznamu brownfieldů, který vede Agentura pro regionální rozvoj, jsou **Larischovy konírny**. Do roku 1996 budovy využívali Hasiči, ale v současnosti nemá město pro tuto památku využití. Jedná se o tři jednopodlažní budovy, které jsou v dezolátním stavu. Na budovách jsou rozbitá nebo zastavěná okna a cihly jsou obnažené. Konírny jsou součástí parku Boženy Němcové a narušují celkový dojem z již opraveného okolí. (ARR, 2018)

V reprezentačním sále karvinském zámku se konají každou první sobotu v měsíci svatební obřady. V parku i jeho okolí je možné se projet v historickém kočáře taženém koňmi. A právě to je důvod, proč by opuštěné konírny mohly sloužit opět svému původnímu účelu. Navíc by bylo možné nabídnout i projížďky na ponících, které by si jistě užily menší děti. Park Boženy Němcové je velmi oblíbený místem, kde tráví hezké dny nejen obyvatelé Karviné, ale

i lidé z blízkého Polska. Poblíž zchátralých budov koníren je nově vybudované dětské hřiště a propojení s další atrakcí by jistě přidalo na atraktivnosti.

V roce 1872 byla založena Rolnická škola v **Chotěbuzi**. Arcikníže Albrecht Rakouský pronajal škole **lovecký zámek** společně se **statkem** za 1 200 zlatých ročně. Statek měl rozlohu 135 ha, ale pro potřeby školy se využívalo pouze 34 ha a zbytek byl dán do podnájmu. Rolnická škola zde působila až do roku 1923, kdy došlo k ukončení pronájmu a přestěhování školy do nedalekého Českého Těšína. Po roce 1989 areál statku využívala Střední zemědělská škola Český Těšín pro praktickou část výuky. Areál nebyl dostatečně využíván a postupně chátral. (OCH, 2017)

Na území statku vznikly v roce 2007 Stáje u Luka. Soukromá majitelka zde postupně vybudovala ustájení pro koně, krytou halu a dvě venkovní kolbiště. Postupně se v areálu rekonstruuje a přistavuje. Statek nabízí ustájení koní, dále se zde provozuje se hipoterapie a pořádají se akce pro veřejnost. Součástí haly je i kavárna, která nabízí občerstvení během akcí. V současné době roste obliba agroturistiky, a tak by areál mohl sloužit dobrovolníkům, kteří by měli zájem o práci v zemědělství.

První zámecká budova se datuje do 2. poloviny 16. století. Jednalo se o přízemní rustikální budovu, zřejmě obdélníkového půdorysu se dvorem uprostřed. Začátkem 19. století bylo přistaveno 1. patro a opravena fasáda, další úpravy zámku proběhly na konci 19. století. Po přesunu Rolnické školy sloužil zámek opět jako škola. Od školního roku 1922/1923 sem byla umístěna obecná škola. Jednotřídka se nacházela v 1. patře východního křídla a v přízemí byl byt ředitele. O šest let později sem byla umístěna ještě mateřská škola a byt učitelky.

V současnosti se zámek nachází v dezolátním stavu a patří mezi ohrožené památky. Obec je majitelem areálu, a proto požádala o vyjmutí ze seznamu památek a pokouší se o prodej zámku. Chotěbuz je malá obec, a tak nemá potřebnou částku 150 milionů, kterou by opravy vyžadovaly. Opravena byla pouze historická brána a hláska. Jedná se o válcovou věž, která stojí nedaleko zámecké budovy a je dominantou obce. Stavba je 10 m vysoká a je zděná z lomového kamene. Oprava hlásky byla financována z Havarijního programu Ministerstva kultury a je možné ji navštívit.

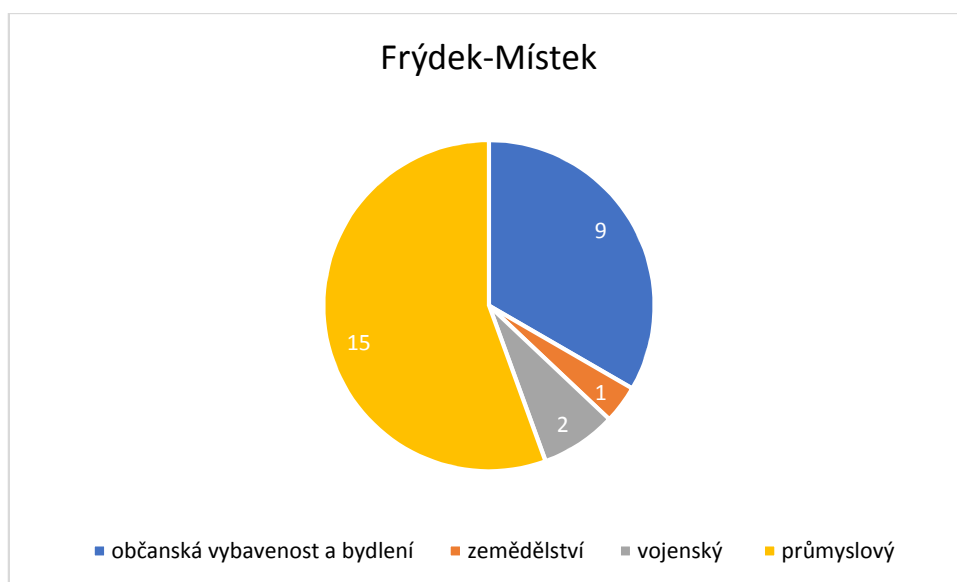
Radnice hledá vhodného investora, který by zámek opravil. Jako vhodné budoucí využití se nabízí v přebudování na restauraci a hotel s nabídkou wellness pobytů, které jsou dnes velmi populární. Vzhledem k dobré dopravní dostupnosti obce (autem, autobusem, vlakem), okolním

aktivitám (rybaření, jízda na koni, návštěva Archeoparku) a zajímavým nabídkám programů hotelu, by bylo možné s investicí uspět.

3.4 Okres Frýdek-Místek

Okres Frýdek-Místek leží v nejvýchodnější části Moravskoslezského kraje, s počtem přes 210 tisíc obyvatel z něj dělá třetí nejlidnatější okres. Okres měl vždy zemědělsko-průmyslový charakter. V okrese Frýdek-Místek se kromě černého uhlí těžil i lomový kámen, cihlářská hlína a štěrkopísek. (ČSÚ, 2018)

Obrázek 3.4 Počet brownfieldů v okrese Frýdek-Místek



Zdroj: www.arr.cz, vlastní zpracování

3.4.1 Vojenský brownfield

Areál kasáren se nachází východně od městské zástavby v rozsáhlém lesním porostu Frýdeckého lesa, jehož vlastníkem je Statutární město Frýdek-Místek. Jde o vojenský areál raketového vojska o rozloze přibližně 9,7 hektaru, ve kterém byly umístěny palební posty pro obranu města Ostravy. V areálu se nachází několik staveb včetně železobetonových zásobníků raket. Po odchodu sovětských vojsk před 25 lety se nenašlo další využití tohoto vojenského prostoru.

Současný stav areálu je naprosto nevyhovující. Vojenský prostor je oplocen vysokým betonovým plotem, je zdevastovaný a téměř všechny budovy jsou zříceniny. Areál kasáren je opuštěný a postupně zarůstá převážně náletovými dřevinami. Areál kasáren je velmi snadno dostupný pěšky, na kole, autem i městskou hromadnou dopravou, a proto je obyvateli blízkých částí Panské Nové Dvory a oblasti Pod Zámečkem hojně využíván k rekreaci. Část areálu má v pronájmu občanské sdružení Tactical Team Moravia, která v tomto prostoru pořádá airsoftové akce.

Areál vojenského prostoru plánuje město Frýdek-Místek využít pro vybudování zařízení a zázemí pro sportovně – relaxační a kulturní aktivity občanů. Na základě Studie využitelnosti vojenského areálu vznikly čtyři varianty budoucího využití – znovuoživení areálu, dílčí revitalizace, úplná revitalizace a postupné doplňování a rozšiřování funkčnosti areálu. I když studie využitelnosti vznikla již v roce 2012 nebyla žádná z variant realizována, a tak areál nadále chátrá. (F-M, 2010)

3.4.2 Průmyslový brownfield

Počátky průmyslové textilní výroby se datují do roku 1832, kdy na území města vznikla první mechanická tkalcovna, ve druhé polovině vznikají další textilní firmy, k největšímu rozmachu však dochází po roce 1918, když začaly firmy exportovat zboží do řady zemí Evropy a Asie. Po znárodnění v roce 1945 došlo ke sloučení všech textilek na území města a vznikla společnost Slezan, bavlnářské závody. V roce 1992 byla společnost privatizována a vznikla akciová společnost Slezan Frýdek-Místek, vlivem konkurence z Asie dochází v roce 2008 k úpadku společnosti a o rok později je na firmu vyhlášen konkurz a je ukončena výroba ve všech areálech.

Na území města je rozmístěno devět areálů s celkovou rozlohou necelých 23 hektarů. Pro jednotlivé areály není v současnosti využití, proto došlo ke zbourání několika budov a zbylé budovy dál postupně chátrají. Pouze některé z budov našly využití pro skladování, dílny nebo kanceláře. (F-M, 2018)

Vedení města podepsalo v lednu 2016 se společností Slezan Frýdek-Místek memorandum o ochraně historických fasád a oživení nefunkčních areálů a zároveň vytvořilo program regenerace objektů s historickou nebo historizující fasádou. Z tohoto dotačního programu získala společnost Slezan Frýdek-Místek částku ve výši 516 500 korun, která byla určena pro objekty, které se nacházejí na ulici Beskydská, Těšínská a u vlakového nádraží.

Budova na ulici Těšínská dostala novou fasádu a také proběhlo zbourání přístavku bývalé prodejny textilu, která nezapadala do současného vzhledu. Budova je využívána pro občasné konání výstav. (Morys, 2016)

Areály, které se nachází na ulicích Frýdlantská, Těšínská a u nádraží ČD by mohly být využity pro občanské využití komerčního typu, tzn. jako obchodní prodejny, ubytovací zařízení a služby. Areály na ulicích Hálkova, Beskydská, Staroměstská a Na příkopě by mohly být využívány pro lehký průmysl a skladování.

3.4.3 Kulturní památka

Budova **zámku** v obci **Hnojník** byla postavena v 18. století. Zámek nechal postavit Karel Václav Beess z Chrostiny. V první polovině 19. století byl zámek poprvé přestaven a v roce 1897 bylo přistaveno druhé patro. Zámek patřil rodině Beessů až do roku 1955, kdy došlo k jeho vyvlastnění a novým majitelem se stal Místní národní výbor, dalším vlastníkem byl Státní statek Hnojník. Interiér byl přestavěn na byty a kanceláře, v 1. patře vznikla obřadní síň. Na dnešním stavu zámku se podepsal fakt, že se na něm prováděly pouze nejnútnejší opravy, a tak postupně zchátral. Zámek patří mezi kulturní památky. (OH, 2016)

Po roce 2000 měl zámek několik majitelů. Od roku 2010 je majitelem zchátralého areálu španělská společnost Copersa corporation. Společnost díky nátlaku a exekuci provedla opravu fasády a střešní krytiny, což zabránilo dalšímu chátrání. Poté se vlastník rozhodl od dalších investic ustoupit a nabízí zámek k prodeji. Zda areál koupit či nikoliv, rozděluje zastupitele obce již několik let. Starosta se rozhodl vyhlásit referendum, které se bude konat v říjnu 2018 společně s volbami do obecního zastupitelstva. Uvnitř zámku je 25 místností, které by mohly sloužit například jako knihovna, obřadní síň, restaurace nebo by budova mohla sloužit k bydlení. Nutné jsou i další investice do obnovy parku, který je zanedbaný a zpustlý. (Lesková, 2014)

4 Srovnání úspěšnosti vybraných obcí při revitalizaci brownfieldů

V rámci této kapitoly bude zhodnocena úspěšnost obcí při revitalizaci brownfieldů. Pro srovnání byla vybrány dvě obce, Statutární město Havířov a obec Horní Suchá. Tyto obce byly vybrány, protože obě lokality dnes již revitalizovaného brownfieldu mají stejný původ. Jedná se o průmyslové brownfieldy, které vznikly po ukončení důlní činnosti. Obě obce vybudovaly v areálech uzavřených dolů průmyslové zóny.

V této kapitole je krátce představena historie vybraných obcí a popis při revitalizaci brownfieldu. Následně budu hodnotit zvolené faktory, které rozhodnou o tom, která obec je úspěšnější při revitalizaci brownfieldu a jeho novém využití.

4.1 Havířov

Město vzniklo na jižním okraji ostravsko-karvinské průmyslové oblasti. Hlavním důvodem pro vznik bylo zajištění ubytování pro pracovníky dolů a hutí po II. světové válce. Výstavba bytů začala v roce 1947 a díky zájmu ze strany tehdejšího režimu byl Havířov rychle vybudován a stal se městem v roce 1955. Průmyslové podniky v kraji lákaly budoucí pracovníky na možnost získat byt. V Havířově nebylo mnoho průmyslových podniků, a tak je velká část obyvatel za práci cestovala. Charakter města odpovídá účelu, pro který byl postaven. Havířov bojuje posledních 20 let s úbytkem obyvatelstva, každý rok přijde město takřka o 1 000 obyvatel. V roce 2017 žilo v Havířově 73 595 obyvatel. (SMH, 2012)

Průmyslová zóna Industrial park Dukla

V roce 2007 byla ukončena těžba na dole Dukla. Zastupitelé města chtěli v areálu vybudovat průmyslovou zónu, která by pomohla snížit nezaměstnanost ve městě. V roce 2010 odhlasovali radní veškeré investice v areálu, které již byly navrženy. Práce na revitalizaci začaly až o 2 roky později, protože se čekalo na Ministerstvo průmyslu a obchodu. To mělo vypsát výběrové řízení na zhotovitele, který zde vybuduje inženýrské sítě. Dotace na revitalizaci ze státního rozpočtu byla poskytnuta ve výši 212 milionů korun a v roce 2014 byla slavnostně otevřena.

4.2 Horní Suchá

První zmínky o obci jsou již v roce 1305 a obec patřila k zemědělským oblastem. Obec se začala rozvíjet ve 20. století, kdy došlo k výstavbě železniční trati do Českého Těšína, byla postavena cihelna a začala výstavba dolu. Díky průmyslu se počet obyvatel zdvojnásobil. Obec se v roce 1990 osamostatnila, do té doby byla součástí města Havířov. V roce 2017 žilo v obci 4 566 obyvatel. (OHS, 2018)

Průmyslová zóna František

V roce 1999 byla ukončena těžba uhlí na dole František. Po uzavření dolu obec čelila vysoké nezaměstnanosti, která se pohybovala okolo 16 %. Další problém představovali zloději, kteří v areálu kradli železo. Obec proto měla velký zájem o znovu využití areálu a přestavět ho na průmyslovou zónu. Obec měla zájem o koupi pozemků areálu bývalého dolu, ale tehdejší majitel společnost OKD měla jinou představu o ceně, a tak dohoda nebyla možná. Správu areálu převzal státní podnik DIAMO a v roce 2002 začal s nákladnou likvidací budov, v roce 2005 byl areál bezplatně převeden do majetku obce. Obec musela zaplatit darovací daň. V roce 2009 byla dokončena výstavba infrastruktury v hodnotě 100 milionů korun, kterou financovalo Ministerstvo Financí ČR z prostředků na revitalizaci Moravskoslezského kraje po hornické a hutní činnosti. Z prostředků Evropské unie obec postavila nové výrobní haly a rekonstruovala bývalé správní budovy, ve které se dnes nachází podnikatelský inkubátor. Díky snaze představitelů obce o přeměnu zchátralého areálu byla průmyslová zóna vyhlášena vítězem kategorie „Brownfield roku 2009“.

4.3 Faktory ovlivňující úspěšnost revitalizace

Hlavním cílem bylo identifikovat a následně klasifikovat „faktory úspěšnosti“, tzn. ty faktory, které mají rozhodující vliv na skutečnost, že některé brownfieldy jsou úspěšně přeměněny a mají nové využití a jiné brownfieldy zůstávají bez zájmu dál chátrat. Zvolené faktory mohou spolu souviset nebo se vzájemně ovlivňovat.

4.3.1 Náklady na regeneraci

Tento faktor je považován za stejně důležitý jako faktor majetkoprávní vztahy. Vlastník brownfieldu musí zvážit, jak vysoká bude investice do regenerace, možnosti financování a také

časovou náročnost projektu. S tímto faktorem jsou spojeny i další faktory, které ovlivňují úspěšnost. Zde je několik činitelů, kteří mohou ovlivnit výši nákladů:

- forma vlastnictví,
- lokalita,
- plošná velikost,
- infrastruktura,
- ekologická zátěž,
- přítomnost památky,
- technický stav budov.

Regeneraci areálu uzavřeného dolu František začal v roce 2002 státní podnik DIAMO, který byl vlastníkem a vytipoval využitelné budovy, které zachoval a ostatní budovy byly postupně zlikvidovány. Od roku 2005 je vlastníkem areálu obec, která pro výstavbu nové průmyslové haly a kompletní rekonstrukci bývalé správní budovy využila možnost čerpat finanční zdroje ze strukturálních fondů EU. Obec si podala žádost o dotaci z Operačního programu Průmysl a podnikání (dále OPMP), ze kterého byla hrazena rekonstrukce správní budovy a výstavba nové průmyslové haly. Celková částka poskytnutá z OPMP byla přibližně 40 milionů korun. Veškeré inženýrské sítě a infrastruktura byly v roce 2009 dokončeny a představovaly investici ve výši 110 milionů korun a prostředky získala obec od Ministerstva financí ČR. Další částku ve výši 1,1 milionu korun poskytl ve třech různých dotacích Moravskoslezský kraj. Celkem náklady představovaly částku přibližně 150 milionů korun.

Regenerace areálu bývalého dolu Dukla začala v roce 2012, konkrétně se jednalo o obnovu a rekonstrukci inženýrských sítí a dalších liniových staveb. V areálu proběhla výstavba rozvodů veškerých inženýrských sítí a kanalizace, součástí byla obnova a výstavba pozemních komunikací včetně cyklostezky a bylo vystavěno nové veřejné osvětlení. Součástí byla i likvidace starých a poškozených částí infrastruktury, součástí regenerace byla i regulace toku říčky Bartošůvky, která protéká poblíž areálu. Celkové náklady na regeneraci byly ve výši 212 milionů korun hrazeny ze státního rozpočtu prostřednictvím Ministerstva financí ČR.

4.3.2 Majetkoprávní vztahy

Vlastnictví brownfieldu hraje důležitou roli při řešení možností financování regenerace. Složité a nevyjasněné majetkoprávní vztahy velmi často ztěžují podmínky pro investování do těchto lokalit.

Vlastnictví vybraných lokalit

Obec Horní Suchá byla jediným vlastníkem areálu, na kterém byla vybudována I. etapa průmyslové zóny František, která má rozlohu přibližně 14 hektarů, což představuje asi jednu třetinu celého areálu. Pro potřeby budoucích investorů existuje možnost využít další pozemky o výměře 30 hektarů. Na rozšíření areálu průmyslové zóny se dohodla obec Horní Suchá a společnost Asental Group, která je vlastníkem pozemků.

Pozemky areálu bývalého dolu Dukla byly ve vlastnictví společnosti RPG (správu nemovitostí společnosti RPG převzala společnost Asental Group). Právě pro potřeby čerpání dotace na rekonstrukci a vybudování nové infrastruktury bylo nutné, aby tyto pozemky vlastnilo město. Město Havířov podepsalo se společností RPG memorandum, že budou společně usilovat o obnovu území. Jednání o převodu pozemků však trvala déle než rok, protože společnost RPG si kladla takové požadavky, na které město nebylo ochotné přistoupit. V současné době město vlastní v průmyslové zóně pozemky o rozloze 4 ha a zbylou část vlastní společnost Asental Group. V tisku několikrát proběhla informace, že by radnice ráda odkoupila pozemky, aby případní investoři jednali přímo s radnicí. Případná jednání, která v minulosti probíhala, ale nebyla dotažena do konce.

Město Havířov vlastní pouze menší část areálu, i když se snaží získat a přivést do zóny investory, tak nedokáže ovlivnit, zda se její spoluvlastník dohodne s investorem na podpisu smlouvy. Jako úspěšnější je v tomto ohledu možné označit obec Horní Suchou. Protože obec je jediným vlastníkem průmyslové zóny a má tedy možnost ovlivňovat dění v celém areálu. Pro budoucí investory může nastat problém, pokud budou mít zájem o pozemky, které jsou součástí II. etapy, jelikož pozemky vlastní společnost Asental Group.

4.3.3 Ekologická zátěž

Tento faktor je důležitý jak z pohledu vlastníka, tak z pohledu budoucího investora. Vlastník brownfieldu musí počítat s časovou náročností při odstraňování ekologických zátěží a také s vysokými náklady, které dekontaminace území vyžaduje. Proces odstranění starých

ekologických zátěží provádí specializované firmy. V České republice existuje evidence starých ekologických zátěží, respektive kontaminovaných míst, jde o veřejně dostupnou databázi Systém evidence kontaminovaných míst (SEKM).

Potenciální investoři upřednostňují lokality bez kontaminace, protože u těchto brownfieldů nehrozí vyššími náklady na případnou dekontaminaci a zvýšená časová náročnost. Naopak vysoká kontaminace představuje pro budoucího investora při realizování projektu vysoké počáteční náklady, které zahrnují komplexní sanaci a dekontaminaci a také vyžadují časovou náročnost projektu.

Oba areály po uzavřených dolech byly v rámci regenerace lokality kompletně sanovány a došlo k odstranění veškerých kontaminací. Průmyslové zóny jsou určeny pro lehký průmysl, proto se nepředpokládá budoucí kontaminace.

4.3.4 Dopravní dostupnost

Dopravní dostupnost hraje významnou roli při plánování regenerace brownfieldu. Česká republika disponuje jednou z nejhustších železničních sítí v Evropě. Postupně jsou modernizovány tratě, které jsou rychlejší a ekologičtější. V České republice je podle mě nedostatečná dálniční síť, i když silniční doprava, a hlavně mezinárodní je nejpoužívanější způsob přepravy zboží.

Vzhledem k tomu, že se obě lokality nachází blízko sebe, mají dobrou dopravní dostupnost. Silnice v kraji se postupně opravují, tak aby zvládaly vyšší dopravní zatížení. Budují se nové železniční koridory, které zvyšují kvalitu cestování a je možné zvýšit rychlost vlaků, což znamená úsporu času při přepravě.

a) Pozemní komunikace

Obě vybrané obce jsou vzdáleny necelých 20 km od dálnice, na kterou se napojuje silnice I. třídy. Průmyslová zóna Dukla je dostupná po silnici č. I/11 ve směru z Ostravy do Havířova. Na ni navazuje silnice č. II/475, která slouží jako obchvat Havířova. Dále je zóna dostupná z Ostravy ve směru na Karvinou, jde o silnici č. I/59, na kterou se dále napojuje silnice č. II/475. Průmyslová zóna František je dostupná z Havířova po silnici č. II/475 a na ni se napojuje silnice č. II/474. Z Ostravy směrem na Karvinou lze využít opět silnici č. I/59.

V areálu průmyslové zóny Industrial park Dukla byla při rekultivaci území vybudována nová cyklostezka, a tudíž by bylo vhodné zvážit její brzké napojení na stávající cyklostezky, které se nachází na území Statutárního města Havířov.

b) Letiště

Obě průmyslové zóny leží přibližně 40 km od Letiště Leoše Janáčka v Ostravě.

c) Železnice

Obě vybrané obce leží na železničním koridoru na trase Ostrava – Český Těšín. Pro nákladní dopravu je možné využít železniční překladiště v Havířově. V Horní Suché je vlaková zastávka, ale je vzdálena přibližně 2 km od průmyslové zóny. V Havířově jsou 3 vlakové zastávky, z nichž nejbližší je 4 km od průmyslové zóny.

d) Autobusová doprava, městská hromadná doprava

Aby se pracovníci dostali do průmyslové zóny, je důležitá i napojení na autobusovou případně městskou hromadnou dopravu. Obě tyto zóny leží na trase příměstských linek. Průmyslová zóna Dukla leží na trase linky Havířov – Orlová. Dále by do průmyslové zóny bylo možné zavést linku městské hromadné dopravy. Pro zavedení takové linky je nutné, aby v zóně pracovalo více osob, protože v současné době by její provoz nebyl efektivní. Průmyslová zóna František leží na trase linky Havířov – Karviná, dále je do zóny zavedena linka městské hromadné dopravy.

4.3.5 Budoucí využití

Možnosti, jakým způsobem využít brownfield závisí na jeho minulém využití. Pro zemědělský brownfield je možnost využít opět pro zemědělství, protože nejsou vždy v dobré dopravní dostupnosti. U průmyslových brownfieldů se nabízí využití pro lehký průmysl, jako skladovací prostory, kancelářské prostory nebo k bydlení. U památkově chráněných objektů je nutné respektovat omezení, která jsou s ochranou památky spojena. Vlastník brownfieldu musí vzít v úvahu také region, ve kterém se nachází a jaký bude mít přínos jeho nového využití.

Obec Horní Suchá plánovala vybudovat z uzavřeného dolu průmyslovou zónu, kterou by mohli obsadit malí a střední podnikatelé. Důvodem pro obsazení menšími subjekty byla existence důlních jam s ochranným pásmem, které vedlo k prostorovému členění celého areálu a prakticky znemožnilo využít celou plochu jedním velkým investorem. Na základě studie

využitelnosti lokality byly stanoveny hlavní cíle, konkrétně šlo o vybudování průmyslové zóny pro lehký průmysl, snížit nezaměstnanost v regionu a v neposlední řadě využít areál uzavřeného dolu František.

Statutární město Havířov také plánovalo využít areál uzavřeného dolu na průmyslovou zónu, která bude určena malým a středním podnikatelům. Město dále plánuje využít areál pro sportovní a kulturní vyžití obyvatel města. Hlavním motivem pro vybudování průmyslové zóny bylo snížit nezaměstnanost v obci a také díky nově vytvořeným pracovním místům přivést do města nové obyvatele. Dále chce město areál využít i pro sportovní a kulturní vyžití obyvatel.

Nejprve budou zhodnoceny jednotlivé cíle, které si obce stanovily. První cíl, a to vytvořit průmyslovou zónu pro lehký průmysl, splnily obě obce. Druhým cílem bylo vytvoření pracovních míst, která by pomohla snížit nezaměstnanost v regionu. Okres Karviná, ve kterém leží obě obce, patří mezi oblasti s nejvyšší mírou nezaměstnanosti v rámci České republiky. Firmy, které podnikaly na území obce Horní Suchá, měly zájem o pozemky v plánované průmyslové zóně. V době, kdy vznikala průmyslová zóna, se počítalo, že bude schopná nabídnout až 1 000 pracovních míst. V současné době zde funguje 34 podnikatelských subjektů, nejedná se o pouze o výrobní firmy, ale také o živnostníky. Dnes v zóně přibližně pracuje asi 350 lidí.

Dobrá zpráva je, že průmyslová zóna získala významného investora. Česká společnost HE3DA v loňském roce začala s výstavbou automatizované haly za 5,5 miliardy korun a plánuje zaměstnat až 250 lidí. Provoz by měl začít v roce 2019. Firma uvažuje, že by v budoucnu mohla navýšit výrobu a v zóně by mohlo pracovat dalších 200 osob. Dnes je v Horní Suché míra nezaměstnanosti 8,13 %, což představuje 269 obyvatel. (www.czso.cz, 2018) Obyvatelé počítají s tím, že v této hale budou pracovat hlavně obyvatelé Horní Suché, což by vedlo k dalšímu snížení nezaměstnanosti.

Potenciál průmyslové zóny v Havířově je, že může vytvořit až 1 200 pracovních míst. Prvním investorem v této zóně je švédská společnost Mölnlycke Health Care. Ta v průmyslové zóně postavila továrnu za 1,8 miliardy korun, ve které se budou vyrábět sady jednorázových sterilních prostředků používaných ve zdravotnictví. Společnost Mölnlycke Health Care začala v polovině loňského roku s výrobou v Havířově a postupně se bude zvyšovat počet pracovníků. Na dotaz, kolik osob pracuje v závodě, nebyla autorce odpověď odeslána. Předpokládá se, že do konce letošního roku by mělo v továrně pracovat asi 300 zaměstnanců, většinou zde budou pracovat ženy. Statutární město Havířov také trápí nezaměstnanost, která je vyšší než

republikový průměr. V Havířově je nezaměstnanost 8,75 %, což představuje více než 4 500 obyvatel. (ČSÚ, 2018)

Havířovská radnice schválila dalším dvěma investorům předkupní právo na pozemky v průmyslové zóně. Společnost SP Boarding, která vyrábí sportovní potřeby, zaměstnává 20 osob. Po otevření nové výrobní haly by firma mohla zaměstnat až 40 lidí. Dalším investorem je společnost MC Profi, která v areálu vybuduje administrativně-skladovací halu.

Z výše uvedených informací lze odvodit, která průmyslová zóna je úspěšnější, a to je průmyslová zóna František v Horní Suché. Hovoří proto dva důvody. Prvním důvodem je, že v současné době pracuje v průmyslové zóně František přibližně 350 osob a v průmyslové zóně Industrial park Dukla prozatím 300 osob. Druhým důvodem je budoucí vývoj v průmyslových zónách. V průmyslové zóně František bude v příštích dvou letech pracovat až 600 osob. Průmyslová zóna Industrial park Dukla momentálně nemá významnějšího investora, který by vytvořil větší počet pracovních míst.

4.3.6 Lokalizace v rámci kraje

Tento faktor je možné chápat z několika hledisek, např. z geografického, podle úrovně regionu, podle krajů.

Havířov leží přibližně 20 km od Statutárního města Ostravy. Průmyslová zóna Industrial park Dukla leží v katastrálním území Havířov-Dolní Suchá, přibližně 2 km od centra Havířova. Průmyslová zóna František leží na okraji obce Horní Suchá a přibližně 5 km od Havířova. Výhodou je také blízkost hranic se Slovenskem a Polskem, což umožňuje spolupráce v rámci příhraničí.

Pokud budeme řešit pouze polohu obcí, tak se obě nachází v blízkosti krajského města a dalších větších měst. Nevýhodou může být fakt, že v okrese Karviná je 8 průmyslových zón a v rámci Moravskoslezského kraje funguje celkem 40 průmyslových zón. (ARR, 2018)

Vzhledem k dobré územní poloze a dřívějšímu využití jsou oba areály dobře dostupné. Výhodou průmyslových zón je, že nejsou uvnitř města, a tudíž nehrozí nadměrné zatížení hlukem a zvýšeného pohybu vozidel. Lze tedy hodnotit, že obě lokality jsou v tomto ohledu úspěšné

4.3.7 Atraktivita lokality

Jako atraktivní můžeme považovat celé státy nebo jejich jednotlivé části. Atraktivita může být spojována např. s investováním nebo různými službami, které daná lokalita nabízí.

Česká republika patří mezi oblíbené lokality pro investování. V Moravskoslezském kraji díky regeneraci průmyslových brownfieldů vznikají průmyslové zóny, které si oblíbily převážně výrobci aut, tento sektor zahrnuje výrobu a zpracování plastů, elektroniky a textilu.

Záměr města Havířova byl, aby průmyslová zóna nabízela vhodné podmínky pro lehký průmysl. To že jsou průmyslové zóny v Moravskoslezském kraji atraktivní vypovídá fakt, že společnost Mölnlycke Health Care investovala do výstavby výrobního závodu už ve dvou lokalitách. Horní Suchá nabízí v průmyslové zóně zázemí spíše pro malé a střední podnikání. I přesto ale dokázala získat investora, který se zabývá moderními technologiemi.

Obě průmyslové zóny se nachází v atraktivní lokalitě pro budoucí investory. Za atraktivnější lokalitu považují město Havířov.

Bydlení

Havířov vznikl pro potřeby bydlení, a proto dnes disponuje dostatkem bytů. V současné době je i dostatek volných bytů jak k pronájmu, tak ke koupi. Vzhledem k tomu, že Havířov trápí dlouhodobě úbytek obyvatel, proto se město snaží přilákat do města lidi, kteří by získali práci v okolních průmyslových zónách. V několika městských částech se nabízejí i pozemky pro výstavbu rodinného domu. Možnosti ubytovacích kapacit v Horní Suché jsou ve srovnání s Havířovem značně omezené. Obec je tvořena převážně zástavbou rodinných domů.

Město Havířov je tedy úspěšnější, protože je schopno poskytnout ubytování pro pracovníky, kteří by byli ochotni se přestěhovat za prací.

Využití volného času

Jedná se o individuální nakládání s volným časem, přesto i tento faktor bere v úvahu při hodnocení. Chceme-li přilákat významného zahraničního investora, musíme mu nabídnout i něco navíc. Pokud investor bude mít ve svých výrobních závodech i zahraniční manažery, očekává se, že s sebou bude mít i rodinu, a proto kromě ubytování je vhodné, aby lokalita nabízela i možnosti, jak může rodina trávit víkendy. Také zaměstnanci si musí odpočinout, aby dobře pracovali.

Obec Horní Suchá nabízí možnosti sportovního vyžití v nově zrekonstruované sportovní hale. Nabízí jak venkovní, tak vnitřní prostory. Je možné si zahrát squash, stolní tenis nebo fotbal. Statutární město Havířov disponuje množstvím sportovních areálů a hřišť, konkrétně tenisové, fotbalové, atletická hřiště a zimní stadion. V Havířově se nachází tři kulturní domy, které nabízí koncerty, výstavy a divadelní představení prakticky každý den v týdnu.

4.4 Celkové zhodnocení a doporučení

Po provedeném zhodnocení všech faktorů je autorka názoru, že **obec Horní Suchou je úspěšnější** a rozhodly proto tyto faktory. Obec Horní Suchá je malá obec, která díky vytrvalosti zastupitelů dokázala vybudovat úspěšnou průmyslovou zónu, která se i nadále rozrůstá. Hlavní faktor, který rozhodl pro obec Horní Suchou je vlastnictví, protože může sama jednat s potenciálními investory. Průmyslová zóna František poskytuje více pracovních míst a v příštích letech nabídne další, což hodnotím opět kladně.

Město Havířov by mělo nejprve vyřešit vlastnictví průmyslové zóny. Pokud by obec vystupovala jako jediný vlastník, nemuselo by jednání s potenciálním investorem probíhat přes prostředníka. Průmyslová zóna v Havířově nabízí dostatečně velkou plochu pro investora, který nemusí být z automobilového průmyslu, ale zabývá se např. vědou a výzkumem, IT technologiemi případně nanotechnologiemi. Tyto technické obory jsou považovány za obory „budoucnosti“. Havířov je autorkou považován za atraktivní lokalitu, která má co nabídnout. V případě že by Havířov dokázal získat významného zahraničního investora, dokáže nabídnout zázemí nejen svým pracovníkům, ale také manažerům a jejich rodinám. Ve městě je dostatek bytů různých velikostí, nabízí veškerou občanskou vybavenost i možnosti trávení volného času. Odborníky z oblasti technických oborů může poskytnout Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava, která je vzdálená přibližně 30 km.

5 Závěr

Cílem bakalářské práce na téma „Srovnání využití brownfieldů na území vybraných obcí“, je, jak již napovídá název, srovnat využití brownfieldů pomocí různých kritérií, které se nachází na území vybraných obcí. V bakalářské práci byla využita metoda sběru dat z dostupných publikací, dále byly použity metody popisu a srovnání. Příspěvkem byly také vlastní pozorování a názory.

První kapitola Brownfieldy v ČR shrnula problematiku lokalit brownfieldů. Obsahuje nejen pojmosloví, ale také se zabývá faktory, které brání investorům při obnově. Součástí je i náhled, jak se k problematice staví Česká republika a způsoby financování jejich obnovy.

Druhá kapitola se zaměřila na vybrané lokality brownfieldů, které se nachází na území Moravskoslezského kraje, zejména v okresech Ostrava-město, Karviná a Frýdek-Místek. V kapitole byly popsány vybrané využití i nevyužití brownfieldy v dané oblasti a jejich výběr proběhl na základě vlastního uvážení. V kapitole jsou uváděny příklady různých druhů brownfieldů.

Poslední kapitola je praktickou částí bakalářské práce, kde bylo provedeno hodnocení vybraných obcí s pomocí faktorů, které mají rozhodující vliv na úspěšnost revitalizace.

Česká republika má zpoždění s řešením problematiky brownfieldů oproti státům západní Evropy, a proto poněkud zaostává při jejich řešení. V některých zemích mají připraveny pro investory zajímavé pobídky a dotační programy na míru, u nás zatím existuje řada překážek. Tyto překážky jsou řešitelné, praxe a příklady již regenerovaných lokalit k tomu přispívají. Zatímco některé státy mají téměř třicetiletou praxi při regeneraci, můžeme se poučit z jejich chyb a zároveň inspirovat. To neznamena, že metody a způsoby používané v jiných zemích budou úspěšné i u nás.

Moravskoslezský kraj má velké množství brownfieldů, které vznikly uzavřením dolů. Tyto lokality se daří postupně regenerovat a na jejich místě většinou vznikají průmyslové zóny, které jsou určeny pro lehký průmysl. Další lokality vznikly uzavřením průmyslových areálů, které obsahovaly různé technické památky, a i ty pomalu prochází přeměnou. U zemědělských brownfieldů je obrovskou nevýhodou jejich špatná poloha a možná kontaminace, které odrazují případné investory. Vhodné využití těchto areálů je přeměna v ekofarmy nebo mohou sloužit k agroturistice.

Z této práce je patrné, že problémy spojené s lokalitami brownfieldů jsou stále aktuální a je nutné pokračovat v jejich odstraňování. Moravskoslezský kraj je velmi aktivní při regeneraci brownfieldů a jejich novém užití, prostřednictvím Agentury pro regionální rozvoj propaguje lokality brownfieldů, pomáhá vlastníkům řešit revitalizaci, financování a pořádá semináře o problematice brownfieldů.

Seznam použité literatury

Knižní zdroje

1. DOLEŽELOVÁ, Lucie. *Regenerace brownfieldů: vývoj politik a příklady realizací*. Praha: Ireas, Institut pro regionální politiku, 2015. 112 s. ISBN 978-80-86684-96-3.
2. KADEŘÁBKOVÁ, Božena a Marian PIECHA. *Brownfields: jak vznikají a co s nimi*. V Praze: C.H. Beck, 2009. 138 s. ISBN 978-80-7400-123-9
3. STALMACHOVÁ, Barbara. *Nejlepší praktiky v managementu brownfieldů: Best practices in brownfield management. Part B*. Ostrava: Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava, Hornicko-geologická fakulta, 2012, 179 s. ISBN 978-80248-2797-1.
4. ŠILHÁNKOVÁ, Vladimíra (ed.). *Rekonverze vojenských brownfields*. 1. vyd. Univerzita Pardubice, 2006. 216 s. ISBN 80-7194-836-5
5. VOJVODÍKOVÁ, Barbara, ed. *Brownfieldy - cesta od minulosti do budoucnosti*. Praha: European Science and Art Publishing, 2013. 178 s. ISBN 978-80-87504-22-2.
6. VOJVODÍKOVÁ, Barbara (ed.). *Brownfieldy - a co s nimi souvisí*. Praha: European Science and Art Publishing, 2014. 138 s. ISBN 978-80-87504-23-9.

Internetové zdroje

1. Agentura pro regionální rozvoj: Investiční prostředí a brownfieldy. *arr.cz* [online]. 2018 [cit. 12.04.2018]. Dostupné na www: <<http://www.msic.cz/investicni-prostredi-a-brownfieldy>>.
2. Agentura pro regionální rozvoj: Brownfieldy – Larischovy konírny. *invest-msr.cz* [online]. 2018 [cit. 18.04.2018]. Dostupné na www: <http://www.invest-msr.com/cz/?option=com_investor&Itemid=133&ref=type02&i=82&act=pdf&tmpl=component>.
3. Agentura pro regionální rozvoj: Krajská databáze brownfieldů. *invest-msr.cz* [online]. 2018 [cit. 18.04.2018]. Dostupné na www: <http://invest-msr.com/cz/?district=&area=&networked=&type_locality=&ownership=&availability=&former_usage=&option=com_investor&ref=type02&Itemid=133>.
4. Agentura pro regionální rozvoj: Průmyslová zóna František. *invest-msr.cz* [online]. 2018 [cit. 21.04.2018]. Dostupné na www: <<http://invest->

msr.com/cz/?option=com_investor&Itemid=132&ref=type01&i=89&act=pdf&tmpl=component>.

5. Agentura pro regionální rozvoj: Průmyslové zóny. *invest-msr.cz* [online]. 2018 [cit. 25.04.2018]. Dostupné na [www: <http://invest-msr.com/cz/?district=karvina&area_available=&networked=&option=com_investor&ref=type01&Itemid=132>](http://invest-msr.com/cz/?district=karvina&area_available=&networked=&option=com_investor&ref=type01&Itemid=132).
6. Asental Group: Jindřich Center. *asental.eu* [online]. 2018 [cit. 22.04.2018]. Dostupné na [www: <http://www.asental.eu/cs/projekty/investicni-projekty/jindrich-center>](http://www.asental.eu/cs/projekty/investicni-projekty/jindrich-center).
7. AVE CZ: AVE CZ odstraní kaly z ropných lagun v Ostravě. *ave.cz* [online]. 2018 [cit. 01.05.2018]. Dostupné na [www: <http://www.ave.cz/cs/media/tiskove-zpravy/ave-cz-odstrani-kaly-z-ropnych-lagun-v-ostrave>](http://www.ave.cz/cs/media/tiskove-zpravy/ave-cz-odstrani-kaly-z-ropnych-lagun-v-ostrave).
8. AWT Rekultivace: Rekultivace části bývalého dolu Dukla. *awt-rekultivace.cz* [online]. 2013 [cit. 01.05.2018]. Dostupné na [www: <http://www.awt-rekultivace.cz/cs/novinky/revitalizace-casti-byvaleho-dolu-dukla>](http://www.awt-rekultivace.cz/cs/novinky/revitalizace-casti-byvaleho-dolu-dukla).
9. BERGATT JACKSON, J. a kol.: Brownfields příručka - Interdisciplinární nástroj zaměřený na problematiku regenerací brownfields: Přehled opětovného rozvoje brownfields jako stimul pro jejich plánování a vývoj. Leonardo da Vinci pilot projekt. *fast10.vsb.cz* [online]. 2006 [cit. 02.04.2018]. Dostupné na [www: <http://fast10.vsb.cz/lepob/index2/handbook_cz_screen.pdf>](http://fast10.vsb.cz/lepob/index2/handbook_cz_screen.pdf).
10. Čánová, Andrea a Vilém Janouš. Vidina stovek pracovních míst pro Havířov se rozplývá. *rozhlas.cz* [online]. 2009 [cit. 08.04.2018]. Dostupné na [www: <http://www.rozhlas.cz/radiozurnal/podkuzi/zprava/vidina-stovek-pracovnich-mist-pro-havirov-se-rozplyva--647105>](http://www.rozhlas.cz/radiozurnal/podkuzi/zprava/vidina-stovek-pracovnich-mist-pro-havirov-se-rozplyva--647105).
11. Česká Tisková Kancelář: V průmyslové zóně nad Porubkou začal vyrábět první investor. *stavebnictvi3000.cz* [online]. 2007 [cit. 03.04.2018]. Dostupné na [www: <http://www.stavebnictvi3000.cz/zpravy/15449-v-prumyslove-zone-nad-porubkou-zacal-vyrabet-prvni/>](http://www.stavebnictvi3000.cz/zpravy/15449-v-prumyslove-zone-nad-porubkou-zacal-vyrabet-prvni/).
12. Český statistický úřad: Charakteristika Moravskoslezského kraje. *czso.cz* [online]. 2018 [cit. 13.04.2018]. Dostupné na [www: <https://www.czso.cz/csu/xt/charakteristika_moravskoslezskeho_kraje>](https://www.czso.cz/csu/xt/charakteristika_moravskoslezskeho_kraje).
13. Český statistický úřad: Charakteristika okresu Frýdek-Místek. *czso.cz* [online]. 2018 [cit. 13.04.2018]. Dostupné na [www: <https://www.czso.cz/csu/xt/charakteristika_okresu_frydek_mistek>](https://www.czso.cz/csu/xt/charakteristika_okresu_frydek_mistek).

25. Kucharczyk, Jan. Zaniklé obce a objekty. *zanikleobce.cz* [online]. 2016 [cit. 28.04.2018]. Dostupné na www: <<http://www.zanikleobce.cz/index.php?obec=5871>>.
26. Lesková, Ivana: Majitele našťvala pokuta. Z části opravený zámek Hnojník je na prodej *idnes.cz* [online]. 2014 [cit. 18.04.2018]. Dostupné na www: <https://ostrava.idnes.cz/zamek-v-hnojniku-je-na-prodej-dij-/ostrava-zpravy.aspx?c=A141216_2124791_ostrava-zpravy_mav>.
27. Magistrát města Ostravy: Dolní oblast Vítkovice. *zdravaova.cz* 2018 [cit. 26.04.2018]. Dostupné na www: <<http://zdravaova.cz/dolni-oblast-vitkovice/>>.
28. Ministerstvo pro místní rozvoj ČR: Evropské fondy v ČR. *dotaceeu.cz* [online]. 2018 [cit. 04.05.2018]. Dostupné na www: <<http://www.dotaceeu.cz/cs/Evropske-fondy-v-CR/Informace-o-fondech>>.
29. Ministerstvo pro místní rozvoj ČR: Operační program Podnikání a inovace pro konkurenceschopnost 2014 – 2020. *dotaceeu.cz* [online]. 2015 [cit. 02.05.2018]. Dostupné na www: <<http://www.dotaceeu.cz/getmedia/4e78c40e-a983-4208-8ecf5edee06936e0/OPPIK.pdf?ext=.pdf>>.
30. Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR: Národní strategie regenerace brownfieldů. [online]. 2008 [cit. 10.12.2017]. Dostupné na www: <<http://docplayer.cz/3010978-Narodni-strategie-regenerace-brownfieldu.html>>.
31. Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR: Národní strategie regenerace brownfieldů. *czechinvest.org* [online]. 2017a [cit. 10.12.2017]. Dostupné na www: <<https://www.czechinvest.org/cz/Sluzby-pro-municipality/Nemovitosti-pro-podnikatelske-ucely/Brownfieldy>>.
32. Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR: Národní strategie regenerace brownfieldů. *czechinvest.org* [online]. 2017b [cit. 09.03.2018]. Dostupné na www: <<http://brownfieldy.eu/brownfieldove-prostredi/>>.
33. Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR: Operační program Podnikání a inovace pro konkurenceschopnost 2014-2020. *dotaceeu.cz* [online]. 2015 [cit. 26.03.2018]. Dostupné na www: <<http://www.dotaceeu.cz/getmedia/4e78c40e-a983-4208-8ecf5edee06936e0/OPPIK.pdf?ext=.pdf>>.
34. Ministerstvo životního prostředí ČR: Operační program Životní prostředí 2014-2020. *opzp2007-2013.cz* [online]. 2015 [cit. 02.05.2018]. Dostupné na www: <http://www.opzp2007-2013.cz/soubor-ke-stazeni/54/16288-9_verze_opzp_2014_2020.pdf>.

35. Ministerstvo životního prostředí ČR: Staré ekologické zátěže, resp. kontaminovaná místa. *mzp.cz* [online]. 2018 [cit. 03.05.2018]. Dostupné na [www: <http://www.mzp.cz/cz/stare_ekologicke_zateze>](http://www.mzp.cz/cz/stare_ekologicke_zateze).
36. Morys, Lukáš. Slezan dostává novou fasádu. *fm.denik.cz* [online]. 2016 [cit. 03.05.2018]. Dostupné na [www: <http://fm.denik.cz/zpravy_region/slezan-dostava-novou-fasadu-pomahaji-i-penize-od-mesta-20161031.html>](http://fm.denik.cz/zpravy_region/slezan-dostava-novou-fasadu-pomahaji-i-penize-od-mesta-20161031.html).
37. Morys, Lukáš a Patrik Rymel. Memorandum by mělo zaručit lepší budoucnost textilk. *fm.denik.cz* [online]. 2016 [cit. 01.05.2018]. Dostupné na [www: <http://fm.denik.cz/zpravy_region/memorandum-by-melo-zarucit-lepsi-budoucnost-textilek-20160131.html>](http://fm.denik.cz/zpravy_region/memorandum-by-melo-zarucit-lepsi-budoucnost-textilek-20160131.html).
38. Obec Hnojník: Historie obce a zámku. *hnojnik.cz* [online]. 2018 [cit. 18.04.2018]. Dostupné na [www: <http://www.hnojnik.cz/obec/historie-obce/zamek/>](http://www.hnojnik.cz/obec/historie-obce/zamek/).
39. Obec Horní Suchá: Historie obce. *hornisucha.cz* [online]. 2018 [cit. 01.05.2018]. Dostupné na [www: <http://www.hornisucha.cz/historie-obce>](http://www.hornisucha.cz/historie-obce).
40. Obec Chotěbuz: Historie obce. *chotebuz.cz* [online]. 2018 [cit. 18.04.2018]. Dostupné na [www: < http://www.chotebuz.cz/index.php/cz/obec-chotebuz/historie/historie-obce>](http://www.chotebuz.cz/index.php/cz/obec-chotebuz/historie/historie-obce).
41. Ostravské výstavy: Slezskoostravský hrad. *hrad.cerna-louka.cz* 2018 [cit. 02.05.2018]. Dostupné na [www: <http://hrad.cerna-louka.cz/cs/slezskoostravsky-hrad>](http://hrad.cerna-louka.cz/cs/slezskoostravsky-hrad).
42. Ostřížek, Jan: Public Private Partnership. *finexpert.e15.cz* [online]. 2008 [cit. 31.3.2018]. Dostupné na [www: <https://finexpert.e15.cz/public-private-partnership>](https://finexpert.e15.cz/public-private-partnership).
43. PETRÍKOVÁ, D., FINKA, M., a kol.: Brownfields příručka - Interdisciplinární nástroj zaměřený na problematiku regenerací brownfields: Plánování revitalizace brownfields. Leonardo da Vinci pilot projekt. *fast10.vsb.cz* [online]. 2006 [cit. 02.04.2018]. Dostupné na [www: <http://fast10.vsb.cz/lepob/index2/handbook_cz_screen.pdf>](http://fast10.vsb.cz/lepob/index2/handbook_cz_screen.pdf).
44. Statutární město Frýdek-Místek: Brownfields. *frydek-mistek.cz* [online]. 2010 [cit. 02.05.2018]. Dostupné na [www: <http://www.frydekmistek.cz/prilohy/Texty/108930/1335954990_studie_frydecky_les_web.pdf>](http://www.frydekmistek.cz/prilohy/Texty/108930/1335954990_studie_frydecky_les_web.pdf).
45. Statutární město Frýdek-Místek: Brownfields. *frydek-mistek.cz* [online]. 2010 [cit. 02.05.2018]. Dostupné na [www: <http://www.frydekmistek.cz/prilohy/Texty/108930/1334128367_slezan_cz.pdf>](http://www.frydekmistek.cz/prilohy/Texty/108930/1334128367_slezan_cz.pdf).

46. Statutární město Havířov: Základní údaje. *havirov-city.cz* [online]. 2012 [cit. 22.04.2018]. Dostupné na www: <<https://www.havirov-city.cz/historie-a-soucasnost/historie-havirova.html>>.
47. Statutární město Ostrava: Nápravná opatření – laguny Ostramo. *fajnova.cz* [online]. 2018 [cit. 03.05.2018]. Dostupné na www: <<http://fajnova.cz/projekt/napravna-opatreni-laguny-ostramo/>>.
48. Statutární město Ostrava: Rozvojová zóna Hrušov. *ostrava.cz* [online]. 2018 [cit. 03.05.2018]. Dostupný na www: <<http://www.ostrava.cz/cs/podnikatel-investor/investicni-prilezitosti/brownfieldy/hrusov>>.
49. Stáj u Luka Chotěbuz. *meridianteam.cz* [online]. 2014 [cit. 03.05.2018]. Dostupné na www: <<http://meridianteam.cz/>>.
50. Regionální rozvojová agentura Jižní Moravy: Brownfieldy 2005 – situační zpráva pro JMK. *rrajm.data.quonia.cz* [online]. 2005 [cit. 01.05.2018]. Dostupné na www: <http://rrajm.data.quonia.cz/brownfieldy/publikace/RV_situacni_zprava.pdf>.
51. Regionální rozvojová agentura Jižní Moravy: Případové studie regenerace brownfieldů. *rrajm.data.quonia.cz* [online]. 2010 [cit. 02.05.2018]. Dostupné na www: <http://rrajm.data.quonia.cz/brownfieldy/publikace/Publikace_Pripadove_studie_regenerace_BF_2010.pdf>.
52. Stavby v MS kraji: Dolní Oblast Vítkovice. *msstavby.cz* [online]. 2018 [cit. 18.04.2018]. Dostupné na www: <<http://www.msstavby.cz/projekty/dolni-oblast-vitkovice/>>.
53. Stavby v MS kraji: Karolina. *msstavby.cz* [online]. 2018 [cit. 18.04.2018]. Dostupné na www: <<http://www.msstavby.cz/projekty/karolina/>>.
54. Stavby v MS kraji: Městská jatka. *msstavby.cz* [online]. 2018 [cit. 18.04.2018]. Dostupné na www: <<http://www.msstavby.cz/jatka-dokonci-polsky-architekt-12-01-2018/>>.
55. Wikipedie. *Asanace*. [online]. 2017 [cit. 06.04.2018]. Dostupné na www: <<https://cs.wikipedia.org/wiki/Asanace>>.
56. Zámek Fryštát: Historie zámku. *zamek-frystat.cz* 2016 [cit. 08.04.2018]. Dostupný na www: <<https://www.zamek-frystat.cz/index.php/historie-zamku/>>.
57. Žaludek, Lukáš. Staré ekologické zátěže. *enviweb.cz* [online]. 2018 [cit. 26.04.2018]. Dostupné na www: <<http://www.enviweb.cz/107018>>.

Seznam zkratk

ARR	Agentura pro regionální rozvoj
ČR	Česká republika
ČD	České dráhy
Databáze	Národní databáze brownfieldů
EFRR	Evropský fond pro regionální rozvoj
ESF	Evropský sociální fond
EU	Evropská unie
FS	Fond soudržnosti
IROP	Integrovaný regionální operační program
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj ČR
MPO	Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR
MŽP	Ministerstvo životního prostředí ČR
JZD	Jednotné zemědělské družstvo
PPP	Public Private Partnership
OPPIK	Operační program Podnikání a inovace pro konkurenceschopnost
OPPP	Operační program Průmysl a podnikání
OPŽP	Operační program Životní prostředí
RRAJM	Regionální rozvojová agentura jižní Moravy
SEKM	Systém evidence kontaminovaných míst
Strategie	Národní strategie regenerace brownfieldů
SWOT	Strengths Weaknesses Opportunities Threats
Vyhledávací studie	Vyhledávací studie pro lokalizaci brownfields
ŽP	Životní prostředí

Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce

Prohlašuji, že

- jsem byla seznámena s tím, že na mou bakalářskou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. – autorský zákon, zejména § 35 – užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a užití díla školního a § 60 – školní dílo;

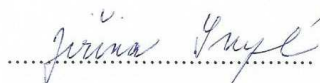
- beru na vědomí, že Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava (dále jen VŠB-TUO) má právo nevýdělečně, ke své vnitřní potřebě, bakalářskou práci užít (§ 35 odst. 3);

- souhlasím s tím, že bakalářská práce bude v elektronické podobě archivována v Ústřední knihovně VŠB-TUO a jeden výtisk bude uložen u vedoucího diplomové (bakalářské) práce. Souhlasím s tím, že bibliografické údaje o bakalářské práci budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO;

- bylo sjednáno, že s VŠB-TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;

- bylo sjednáno, že užít své dílo, bakalářskou práci, nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).

V Ostravě dne 11. května 2018



Jiřina Snopková